



Gemeinde Gerolsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46 „Alberzell - Ost“

Begründung
zur Planfassung vom 16.11.2021

Auftraggeber:

Gemeinde Gerolsbach

Hofmarkstraße 1
85302 Gerolsbach
Tel.: 08445 9289-0
E-Mail: gemeinde@schrobenhausen.de

Vorhabenträger:

Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG

Singenbacher Straße 24
85302 Alberzell
Tel.: 08250 9977-0
E-Mail: info@irrenhauser-seitz.de

Entwurfsverfasser:

Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

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

Sachbearbeitung:
René Karnott, Dipl.-Ing. Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	3
2	Lage und Erschließung Singenbach	3
2.1	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Verfahren.....	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
5	Anlass und Ziel der Planung	7
6	Planerisches Konzept.....	8
7	Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen.....	11
7.4	Bauliche Gestaltung.....	11
7.5	Werbeanlagen	12
7.6	Verkehrliche Erschließung	12
7.7	Geländeveränderungen und Einfriedungen.....	13
7.8	Grünordnungskonzept	13
7.8.1.	Grundlagen.....	13
7.8.2.	Bestandsaufnahme und -bewertung	13
7.8.3.	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	14
7.8.4.	Umweltbericht.....	15
7.8.5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	15
7.8.6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	16
8	Technische Infrastruktur	16
8.1	Frischwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung	16
8.2	Niederschlagswasser.....	16
8.3	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten.....	17
8.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
9	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	18
10	Belange des Denkmalschutzes.....	19
11	Belange des Immissionsschutzes	19
12	Flächenbilanz	21
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	21
	Anlagen	23

- Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Angaben zur saP23
- Schalltechnische Untersuchung.....23
- Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung23

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach hat in seiner Sitzung am 18.12.2019, auf Antrag des Vorhabenträgers, der Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Alberzell - Ost“ beschlossen.

Dieser wird gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst in Gemarkung Alberzell die Fl.Nrn. 357, 358 (Teilfläche -Tfl.), 358/4 (Tfl.), sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche Singenbacher Straße auf den Fl. Nrn. 72/2 (Tfl.) und 72/3 (Tfl.) mit einer Gesamtgröße von rund 3,80 ha.

2 Lage und Erschließung Singenbach

Die Gemeinde Gerolsbach liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm und damit im Süden der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Gerolsbach gehören weitere 76 Ortsteile zum Gemeindegebiet. Sitz der Verwaltung ist Gerolsbach.

Der Ortsteil Alberzell liegt rund 5 km südlich des Hauptortes und ist über die den Ort durchquerende Kreisstraße PAF1 an die Staatsstraße St 2050 im Westen und die Staatsstraße St 2337 im Südosten an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächsten Grund- bzw. Kleinzentren Scheyern, Petershausen, Altomünster und Markt Indersdorf liegen alle ca. 15 min Fahrtzeit entfernt, das nächste Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm ist per PKW in ca. 20 min. zu erreichen.

2.1 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Alberzell, südöstlich der Singenbacher Straße und ist über diese verkehrlich erschlossen.



Abbildung 1: Luftbildübersicht - Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand November 2021, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot gestrichelte Linie), ohne Maßstab

Das Areal geht im Norden, Osten und Süden in die landwirtschaftlich intensiv genutzte freie Feldflur über, im Westen schließen sich dörflich gemischte Nutzungen (überwiegend Wohnen und Gewerbe) an.

Das Planungsgebiet selbst ist durch den bestehenden Gewerbetrieb mit Büro- und Wohngebäude, Tankstelle (SB-Tanken), großen Werkstatt-, Lager- und Maschinenhallen sowie Außen-Lagerflächen geprägt. Die Fl. Nrn. 358 (Teilfläche -Tfl.), 358/4 (Tfl.183/1) an der Nord-, Ost- und Südseite des Plangebiets wurden bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Wesentliche Gehölzbestände sind nicht vorhanden, das Gelände fällt von Westen nach Südosten von ca. 519 m ü. NHN auf ca. 510 m ü. NHN hin ab.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Gerolsbach ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)** als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

„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.

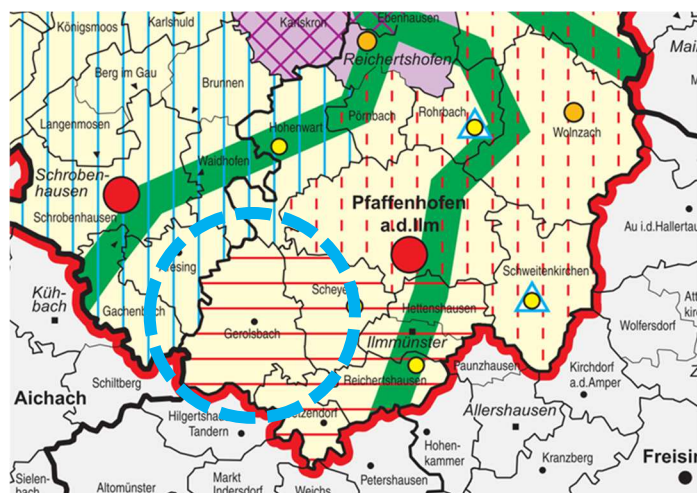


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Gemeinde

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zur nachhaltigen Raumentwicklung (A II) zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- *„Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*
- *Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.*
- *Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*
- *Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.*
- *In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.*
- *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.“*

sowie zum Punkt „Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus“ (B IV 2.1 bis 2.4):

- *„Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten. Infrastrukturelle Mängel der Gewerbestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.*
- *Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.*
- *Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.“*

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- *„Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)*

- *Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)*
- *Die strukturelle Schwäche [des] Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. (A II, zu 2, G)*
- *Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (A III, zu 1, G)“*

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Gemeinde Gerolsbach berücksichtigt.

Durch die Planung werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für natürliche Lebensgrundlagen (z.B. für die Gewinnung von Bodenschätzen, des Landschaftsschutzes oder des Schutzes von Wassergewinnung) oder regionale Grünzüge tangiert.

3.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus der wirksamen 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerolsbach i. d. F. vom 24.06.2019, ohne Maßstab

Das Plangebiet wurde im Rahmen der wirksamen 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerolsbach als Gewerbe- und Mischgebiet mit einer umfänglichen Eingrünung zum Ortsrand hin dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

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. Da das Vorhaben teilweise im bereits bebauten Innenbereich durchgeführt wird und eine Betriebserweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs darstellt, werden Potentiale der Innenentwicklung genutzt und ein Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

Die Gemeinde Gerolsbach ist grundsätzlich bestrebt, die gewerbliche Entwicklung vor allem im Hauptort der Gemeinde Gerolsbach zu konzentrieren und hat jüngst zu diesem Zweck ihr dort bestehendes Gewerbegebiet erweitert (Bebauungsplan Nr. 42 „Straßäcker III“). Zeitgleich will sie jedoch auch langjährig etablierten Gewerbebetrieben in den anderen Ortsteilen z.T. dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort geben, um somit hier auch eine gewachsene dörflich geprägte Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten erhalten.

Freie Baugrundstücke im Gewerbegebiet Straßäcker stehen zudem nicht mehr zur Verfügung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient also dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Erweiterung eines bereits bestehenden ortsansässigen Betriebs im Ortsteil Alberzell zu schaffen. Neuausweisungen zur Ansiedlung neuer Betriebe sind hier nicht beabsichtigt, die Ausweisung der Erweiterungsflächen ist durch den Durchführungsvertrag (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) an den bestehenden Betrieb gebunden.

Die Flächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers und sollen zeitnah weiterentwickelt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich über den Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Gerolsbach zur Durchführung des Vorhabens gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

5 Anlass und Ziel der Planung

Anlass des Vorhabens ist es, dem familiengeführten Bauunternehmen Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG mit z.Z. insgesamt rund 80 Mitarbeitern, eine bauliche Erweiterung am Standort Alberzell zu ermöglichen, an dem sich der Betrieb in fast 50 Jahren fortlaufend entwickelt und breit aufgestellt hat.

Das Unternehmen ist heute in den Bereichen Hochbau, Tief- und Kanalleitungsbau, sowie als Bauträger tätig, daneben werden mehrere Self-Service-Tankstellen, u.a. auch am Unternehmensstandort in Alberzell betrieben.

Für die zeitgemäße Weiterentwicklung und Zukunftsfähigkeit des Familienunternehmens, das mittlerweile in der dritten Generation geführt wird, sind neben dem dringend benötigten Büroneubau der Unternehmenszentrale und einer zeitgemäßen neuen Lager-, Produktions- und Maschinenhalle, weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten Jahre erforderlich. Zu-

dem sollen Wohnangebote für Mitarbeiter vor Ort geschaffen werden, welche auf dem angespannten Wohnungsmarkt in der Region fehlen. Damit möchte sich das Unternehmen auch im Hinblick auf die Konkurrenz um Fachkräfte im Bausektor attraktiv aufstellen.

Diesem Planungsanlass kann sich die Gemeinde Gerolsbach anschließen und hat daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Neben dem Erweiterungswunsch des Vorhabenträgers, liegen der Aufstellung des Bebauungsplans folgende gemeindliche Planungsziele zugrunde:

- Erweiterung eines bestehenden, ortsansässigen Gewerbebetriebs und damit Erhalt der regionaltypischen kleinteiligen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätzen vor Ort, sowie Ausbau von Arbeitsplätzen
- in Art und Maß an die bestehenden Strukturen angepasste Bebauung mit hochwertiger, nachhaltiger und zeitgemäßer Architektur auf der einen Seite (Bürogebäude/Unternehmenszentrale, Wohntrakt und Lehmhalle) und regionaltypische Gestaltung der Baukörper auf der anderen Seite (Lager – und Maschinenhallen mit Satteldach Richtung Ortsbebauung),
- Errichtung von Wohnungen für Mitarbeiter vor Ort (damit Erweiterung des Wohnraumangebots im Ortsteil Alberzell besonders im Segment von kleineren Wohnungen), damit Vermeidung von Fahrten zwischen Wohnort und Arbeitsstätte,
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders zwischen dem Gewerbebetrieb und den bestehenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe im angrenzenden Mischgebiet,
- Schutz vor betrieblichen Immissionen durch Festsetzung einzuhaltender Immissionsrichtwerte (IRW) an benachbarten, schützenswerten Nutzungen sowie weiteren Auflagen zum Betrieb,
- Sicherung und Optimierung der verkehrlichen und technischen Erschließung (Betriebszufahrt, Sammlung und Ableitung Niederschlagswasser),
- qualitativ hochwertige Durchgrünung des Firmengeländes,
- landschaftliche Einbindung der neuen Baukörper und der Gewerbeflächen durch Eingrünung der Ortsränder und Schaffung von Ausgleichsflächen.

Durch den Vorhabenträger wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist und das geplante Vorhaben näher verdeutlicht. Zugleich schließt die Gemeinde Gerolsbach einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger, in welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens gem. den Vorgaben des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. Somit sichert die Gemeinde Gerolsbach die Durchführung des Vorhabens gem. den vorliegenden Planungen.

6 Planerisches Konzept

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei dem Vorhaben um eine bestandsorientierte Betriebserweiterung der Fa. Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG. Durch die Neubauten wird die Firmenzentrale durch ein neues Bürogebäude repräsentativ erweitert, die Errichtung einer zweigeschossigen Lehrhalle (Lager- und Produktionshalle im OG, Maschinenhalle im EG) soll dazu dienen, Betriebsabläufe zu optimieren. Die Errichtung von Wohnungen für Mitarbeiter soll Wohnraum im Ortsteil Alberzell, im unmittelbaren Zusammenhang mit der Arbeitsstätte

schaffen, Bewohner- und Mitarbeiter-Stellplätze werden auf dem Betriebsgelände flächensparend in eine Tiefgarage verlagert. Durch weitere Hallen für Material und Maschinen sowie Freiflächen-Lagerplätze wird dem Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit in einem 2. Bauabschnitt gegeben.

Die Baukörper und Betriebsflächen werden ins Gelände eingestellt und damit in ihrer Höhenwirkung reduziert.



Abbildung 4: Fotorealistische Darstellung der neuen Firmenzentrale der Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG, eigenen Darstellung des Vorhabenträgers, Blick von Norden auf das Betriebsgelände

Die bereits bestehende Betriebszufahrt (Ein- und Ausfahrt) wird optimiert, Verkehre von Besuchern, Mitarbeitern und Bewohnern werden voneinander getrennt, die Zufahrt zum bestehenden Betriebshof und den Lager- und Maschinenhallen im Süden wird entkoppelt.

Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse nicht direkt auf dem Gelände versickert werden, es ist daher gesammelt und gedrosselt in einen Vorfluter abgegeben.

Umfangreiche Eingrünung des Gesamtvorhabens dienen auch als Ausgleichsfläche

Diese Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, welches Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, umfassend dargestellt.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird, analog zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans, im Nordwesten des Plangebiets ein Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO, im Osten und Süden ein Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets, im Bereich der bereits bestehenden Betriebsgebäude, wird der etablierten und gewachsenen Nutzung auf dem Grundstück und angrenzender Nachbargrundstücke Rechnung getragen. Für die übrigen Bereiche des Betriebsgrundstücks wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches der Unterbringung nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll. Um dieser Zonierung der Nutzung weiter Ausdruck zu verleihen, werden hier die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da sie hier nicht zum erwünschten Gebietscharakter passen würden. Vergnügungsstätten werden generell auf dem gesamten Betriebsgelände, im GE und im MI ausgeschlossen. Die Gemeinde Gerolsbach möchte durch die Festsetzungen eine klar nach Zonen definierte Nutzung, gebunden an den Vorhabenträger festsetzen und auch negative Auswirkungen auf die Umgebung (etwa durch Besucherverkehre oder städtebauliche Spannungen) ausschließen.

Im Übrigen sind daher gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets GE und Mischgebiets MI nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Fa. Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Gerolsbach verpflichtet hat.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 (MI und GE 2) bis 0,8 (GE 1) festgesetzt. Damit wird hinsichtlich der Dichtewerte der bereits vorhandenen baulichen Dichte als auch den Orientierungswerten der GRZ gem. § 17 BauNVO (im Mischgebiet MI bei 0,6, im Gewerbegebiet GE bei 0,8) entsprochen. Im südlichen Bereich des geplanten GE 2 wird mit der geringeren GRZ von 0,6 der Ortsrandlage und der reduzierten Nutzungsintensität im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist grundsätzlich gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% zulässig, bis zu einer maximalen Gesamt-GRZ von 0,8. Damit werden insbesondere die beabsichtigten flächigen Nutzungen (Betriebshof mit teilweiser Tiefgaragenunterbauung, befestigte Zufahrten und Lagerflächen) berücksichtigt.

Als Bemessungsgrundlage der GRZ dienen alle Flächen der festgesetzten Bauflächen, inklusive der zu begrünenden Grundstücksanteile. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind nicht für die Berechnung heranzuziehen.

Darüber hinaus werden durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Wandhöhen weitere Regelungen getroffen, die das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf ein umgebungsverträgliches Maß begrenzen.

Im Bereich des MI und des GE 1 entlang der Singenbacher Straße nach Norden hin werden drei Vollgeschosse zugelassen, um hier für die bestehende und geplante Büronutzungen flächensparend mehrere Geschosse nutzen zu können. In den übrigen, rückwärtigen Bereichen des MI, des GE 1 und 2 werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit soll zum einen die Aufstockung der bisher eingeschossig genutzten Maschinen- und Lagerhalle zu Wohnzwecken ermöglicht werden, zum anderen soll durch eine Zwei-Geschossigkeit für die geplanten Gebäude im GE eine, der Topographie angepasste Bebauung über zwei Ebenen entstehen.

Somit wird ebenfalls die Nutzungsintensität zum Ortsrand verringert.

Auch die maximal zulässigen Wandhöhen von 9,50 m im MI orientieren sich am vorhandenen Bestand entlang der Singenbacher Straße, für das geplante Bürogebäude und die zweigeschossigen Lager-, Produktions- und Maschinenhallen wird aufgrund betrieblicher Zwecke eine Wandhöhe von bis zu 14,80 m benötigt.

Im Süden wird für weitere Lager - und Maschinenhallen im GE 2 die höchstzulässige Wandhöhe auf 10,0 bzw. 11,50 m reduziert, um hier einen baulichen Übergang zur Bestandsbebauung und zum Ortsrand zu schaffen.

Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Wandhöhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens im tiefstgelegenen Vollgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bzw. mit der Oberkante Attika.

Eine Terrassierung der Betriebsflächen ist beabsichtigt (siehe Geländeänderungen und Vorhaben- und Erschließungsplan mit Geländeschnitten), um zusammen mit der Höhenlage der Erdgeschosse gut betrieblich nutzbare Außenbetriebsflächen zu generieren.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Durch entsprechend großzügig gefasste Baufenster werden, neben der Sicherung des Bestands hinaus, Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb für die Zukunft offen-, ausreichende Abstände zur Entwicklung einer wirksamen Eingrünung der Flächen freigehalten. Durch die Aufteilung in einzelne Baufenster, verbunden mit den Festsetzungen zur Höhe, wird die entstehende Bebauung mit ihren Freibereichen in das Gelände „hineinterrassiert“.

Die erforderlichen Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Grundstücksgrenzen im, künftig durch die Erweiterung auf Teilbereich der Fl.Nrn. 358 und 358/4 vergrößerten Firmengelände aufzulösen.

7.4 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude sind im westlichen Bereich, angrenzende an den Ort und in Bezug auf den Gebäudebestand, grundsätzlich gleichgeneigte und symmetrische Satteldächer zwischen 10° und maximal 30° Dachneigung zulässig.

Nach Südwesten hin wird die Dachneigung auf max. 20 ° reduziert, um die Höhenentwicklung um hier die Höhenentwicklung bei einem geplanten größeren Gebäude zu begrenzen.

Für die geplanten neuen Gebäude im Bauabschnitt 1, das neue Bürogebäude und die in Lehm-bauweise geplante Betriebs- und Maschinenhalle sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig. Der Vorhabenträger plant hier eine moderne, zeitgemäße Architektur mit regenerativen und innovativen Baustoffen. Es sind extensiv begrünte Flachdächer vorgesehen. In gleicher Typologie soll im Bauabschnitt 2 die Errichtung einer weiteren Lager- und Maschinenhalle erfolgen.

Als Dacheindeckungen für Flachdächer sind nur extensive Dachbegrünungen mit einer Substratschicht von mindestens 5 cm zulässig. Somit soll neben der Retention von Niederschlagswasser auch den Belangen des Klimaschutzes und der Biodiversität nachgekommen werden. Als Dacheindeckung für Pult- und Satteldächer sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Braun sowie auch extensive Dachbegrünungen zulässig. Für Pultdächer werden zudem nicht glänzende Blecheindeckungen in den Farben Rot bis Braun

zugelassen. Glänzende Oberflächen, etwa für glasierte Dachziegel, werden zum Schutz der benachbarten Bebauung von Spiegelungen und Reflexionen nicht zugelassen.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, werden Dachaufbauten wie Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mehr als 25° zugelassen. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

Bei Pult- und Flachdächern werden betriebsnotwendige technische Dachaufbauten (z.B. für Lüftungs- oder Heizungsanlagen, Aufzugschächte und dergleichen), auch über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus, auf Dächern zugelassen. Um deren Außenwirkung zu minimieren müssen sie von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurücktreten. Sie dürfen die maximal zulässige Wandhöhe (WH) um max. 2 m überragen.

Um der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen, werden Photovoltaik- bzw. Solaranlagen grundsätzlich zugelassen, wenn sie auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind nur auf Flach- und Pultdächern und unter der Voraussetzung zulässig, dass ihre Höhe die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe (WH) um nicht mehr als 1,5 m überschreitet. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie, ähnlich wie die vorgenannten technischen Dachaufbauten, um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurückzutreten. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

Hinsichtlich der durch die Gemeinde Gerolsbach gewünschten Nutzung regenerativer Energien wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Dachflächen (vertikale Projektion auf die Dachfläche), wenn nicht mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt, mit Photovoltaikanlagen zu überstellen sind.

Im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Wärmeaufnahme durch Gebäude wird darauf hingewiesen, dass bei der Fassadengestaltung auf dunkle Farben und Materialien verzichtet werden sollte. Die Begrünung von Fassaden wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich begrüßt. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

7.5 Werbeanlagen

Zum Schutz des dörflichen Ortsbilds wird festgesetzt, dass Werbeanlagen in die Wandflächen der Gebäude zu integrieren sind, und grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechungen ausgeschlossen werden. Ebenso ausgeschlossen wird das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen.

Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbepylonen sowie werbenden oder sonstige Hinweisschilder wird entsprechend reglementiert, so sind diese in Anzahl, Höhe und Fläche beschränkt.

7.6 Verkehrliche Erschließung

Das Betriebsgelände ist über die Singenbacher Straße (Gemeindeverbindungsstraße zwischen Alberzell und Singenbach) bereits erschlossen.

7.7 Geländeänderungen und Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig, soweit sie sockellos, entweder als transparente Zäune aus Holzstaketen, Stabgitter oder Maschendraht, und nicht höher als 1,8 m über Gelände errichtet werden.

Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch eine sockellose Ausführung mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten. Mauern, Gabionen oder Ähnliches als Einfriedung sind daher, als auch zum Schutze des Orts- und Landschaftsbilds unzulässig.

Zudem sind im Bereich der Ausgleichsflächen generell unzulässig, im Bereich der privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des GE1 und GE2 dürfen Einfriedungen nur an der dem Baugebiet zugewandten Seite errichtet werden, soweit nicht eine Eingrünung der Einfriedung durch Gehölzpflanzungen gewährleistet ist.

Geländeänderungen werden zugelassen, jedoch ist entlang der Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände in einer Tiefe von mindestens 1,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu erhalten.

Die Geländeänderungen sind durch Böschungen oder Stützmauern auszubilden. Dabei werden mit Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Breite) und notwendige Stützmauern mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,5 m (entsprechend bereits bestehender Stützmauern im Plangebiet) zugelassen. Stützmauern dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ihr Abstand zur Grundstücksgrenze sowie untereinander muss jedoch mindestens 1,0 m betragen. Damit soll ein harmonischer Übergang zum angrenzenden natürlichen Gelände und zur freien Landschaft geschaffen werden und starke Gefälle auf dem Grundstück vermieden werden. Im Bereich der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsflächen sind daher Stützmauern generell unzulässig. Werden Stützmauern zulässigerweise errichtet, so sind sie mit Strauchpflanzungen oder Klettergehölzen zu begrünen, um ihre optische Wirkung abzumildern.

7.8 Grünordnungskonzept

7.8.1. Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

7.8.2. Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes

- Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

7.8.3. Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Da sich das Plangebiet außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Anforderungen zu beachten.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von begrünten (bepflanzten) Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Das Plangebiet grenzt im nordwestlichen Bereich nur auf ein kurzes Stück an die Singenbacher Straße an. In diesem Bereich wird die Pflanzung von Laubbäumen angestrebt, um damit eine Verbesserung der Straßenraumbegrünung zu erzielen.

Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Ränder des Plangebietes wird eine „private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes“, bzw. in Teilbereichen zusätzlich naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt, die mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. und 2. Wuchsordnung, bzw. mit Feldhecken aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen sind. Neben dem naturschutzfachlichen Aspekt wird damit das Ziel verfolgt, für die neu entstehenden Ortsränder eine wirksame Eingrünung zu entwickeln. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen wird ausgeschlossen, um damit negative Auswirkungen auf die Ortsrandgestaltung zu vermeiden. Die Errichtung naturnah gestalteter Anlagen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser hingegen wird zugelassen, da hiervon keine störenden Wirkungen ausgehen. Mit der Entstehung von temporär vernässten, bzw. wechselfeuchten Bereichen wird eine Erhöhung der Standortvielfalt gefördert und die Entwicklung von Sekundärbiotopen ermöglicht.

Lediglich im nördlichen Abschnitt der westlichen Plangebietsgrenze wird auf eingrünende Maßnahmen verzichtet, da hier die bestehende Bebauung wenig Platz bietet und im westlichen Anschluss daran eine Fläche angrenzt, die eine schmale Baulücke zwischen einer bestehenden Gewerbehalle und dem vorliegenden Plangebiet darstellt.

Da das Baugebiet in zwei Bauabschnitten entwickelt werden soll, wird zur Eingrünung des ersten Bauabschnittes eine „private Grundstücksfläche zur temporären Eingrünung des Baugebietes (Bauabschnitt 1)“ festgesetzt, die mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist. Damit wird sichergestellt, dass auch der erste Bauabschnitt nach Süden eingegrünt ist, solange der zweite Bauabschnitt nicht umgesetzt wird.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird auf konkrete zeichnerische Festsetzungen verzichtet, um planerische Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Mit der textlichen Festsetzung, dass je 600m² Baufläche mindesten 1 Baum zu pflanzen ist, wird jedoch eine Mindest-Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

Hinsichtlich des Standorts von zeichnerisch festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen und Strauchhecken wird die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort bis zu 20m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

Artenauswahl

Hinsichtlich der Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume wird zunächst generell die Verwendung heimischer, standortgerechter Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume) oder Obstbäume festgesetzt. Im Bereich von Sonderstandorten (z.B. im Bereich von Stellplätzen und befestigten Flächen mit großer Hitzerrückstrahlung etc.) wird zusätzlich die Verwendung nichtheimischer Laubbäume ermöglicht, die gegenüber diesen besonderen Standortbedingungen eine höhere Toleranz aufweisen (sog. „Klimabäume“). Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt.

Für die festgesetzten Strauchpflanzungen wird ausschließlich die Verwendung heimischer und damit landschaftstypischer Arten festgesetzt, um den Anforderungen des Naturschutzes gerecht zu werden.

Die Verwendung von heimischen oder fremdländischen Nadelgehölzen wird generell ausgeschlossen, da diese nicht standortgerecht und/oder nicht landschaftstypisch sind und keinen Beitrag zu einer ortstypischen Ein- oder Durchgrünung des Baugebietes leisten können.

Für sämtliche Ansaaten und Anpflanzungen entlang der Eingrünungsflächen, sowie im Bereich der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zugelassen, um im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine standortgerechte Florenentwicklung zu erzielen.

7.8.4. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

7.8.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

7.8.6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden.

Entsprechende Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ erfolgen unter Punkt 3 des Umweltberichtes.

8 Technische Infrastruktur

8.1 Frischwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Der bestehende Betrieb ist bereits an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Alberzell angeschlossen.

In der Singenbacher Straße befindet sich ein Mischwasserkanal, der entlang der bisherigen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 357 durch die Fl.Nr. 358, also teilweise durch das geplante Betriebsgelände, zur alten Kläranlage Alberzell verläuft. Das Mischwasser wird von dort weiter bis nach Gerolsbach zur Kläranlage geführt.

Dieser Mischwasserkanal muss im Zuge der geplanten Neubebauung auf der Fl.Nr. 358 verlegt werden, ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gerolsbach ist dinglich zu sichern.

An diesen Mischwasserkanal wird der Schmutzwasseranschluss neuer Gebäude sowie ggf. der Anschluss von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, erfolgen.

8.2 Niederschlagswasser

Derzeit wird das Niederschlagswasser der befestigten Fläche des bisherigen Betriebsareals der Mischwasserkanalisation zugeleitet.

Die erkundeten Böden sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet (vgl. Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung, Geotechnisches Büro Klaus Deller, München, Projektnr.: 17 367, vom 04.10.2017).

Daher wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept (WipflerPLAN) erarbeitet, welches zurzeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt wird. Danach soll anfallendes Niederschlagswasser der neu hinzukommenden Hofflächen künftig zur Vorbehandlung oberflächennah in begrünte Mulden und dann in eine unterirdische Rückhaltung gleitet werden. Niederschlagswasser der neuen Dachflächen kann aufgrund der geringen Verschmutzung direkt in die unterirdische Rückhaltung eingeleitet werden. Es erfolgt dann eine gedrosselte Ableitung zum Barerbach. Da das Gebiet in zwei Abschnitten bebaut wird, ist es vorgesehen, dass jeder Bauabschnitt seine eigene Rückhaltung erhält. Mit dem vorliegenden Konzept kann eine ordnungsgemäße Abwasserableitung sichergestellt werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Barerbach bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung. Ein entsprechender Antrag ist beim Landrastamt Pfaffenhofen einzureichen. Des Weiteren ist mit dem WWA im Zuge der weiteren Planungen die maximale Einleitmenge sowie die Behandlung des Niederschlagswassers abzustimmen.

8.3 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten

Im Zuge der Überplanung und der Erweiterung wurde ein Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung vom Geotechnischen Büro Klaus Deller, München (Projektnr.: 17 367, vom 04.10.2017) erstellt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Bei Bohrarbeiten am 13.09.2017 wurde Schichtwasser angetroffen.

Im Online-Informationdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) wird das Baugebiet nicht als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedlungsfläche - Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima - Dachbegrünung - z.T. Errichtung Gebäude in Lehmbauweise - bodennaher Kaltlufttransport entlang der Flächen am Gebiet vorbei weiter möglich, ebenso wie der Austausch mit der angrenzenden freien Feldflur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung versickerungsfähiger Beläge wo möglich - Vermeidung von übermäßiger Bodenversiegelung durch Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes - Retention durch Gründächer - Sammlung und Versickerung von abfließendem Oberflächenwasser in - Regenrückhaltung und gedrosselte Einleitung in den Barerbach

<p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Bewässerung - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt
---	---

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verpflichtung zu 20 % Dachflächen mit Solar- oder Photovoltaikmodulen - Festsetzung flexibler Dachneigungen und Baukörperstellungen zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie - Nutzung der bestehenden Hackschnitzelheizung
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von standortgerechten Laubbäumen zur Eingrünung - Nutzung solarer Strahlungsenergie - Anbindung an den baulichen Bestand - Schaffung von Wohnnutzung am Arbeitsort – damit Vermeidung von Fahrtwegen

9 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Darin wird aufgezeigt, dass die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung vor allem darin zu sehen sind, dass eine bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant wird, die insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Damit ist ein Verlust an wenig wertvollem Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbunden. Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Baumaßnahmen und baulichen Anlagen lassen nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser in nur geringer Erheblichkeit erwarten. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zur Eingrünung des entstehenden Baugebietes, sowie zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (vgl. „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ als Punkt 2 des Umweltberichtes).

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden. Entsprechende Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ erfolgen unter Punkt 3 des Umweltberichtes.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen oder Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten.

10 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmäler 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.

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 400 m Entfernung die Kath. Ferialkirche Hl. Kreuz, welche als Baudenkmal in der Denkmalliste unter der Nummer D-1-86-125-9 verzeichnet ist. Eine Störung der Sichtbeziehungen zum Baudenkmal wird nicht gesehen.

Weitere Baudenkmäler sind im näheren Umfeld der Vorhaben nicht vorhanden, welche durch das Vorhaben beeinträchtigt erscheinen.

11 Belange des Immissionsschutzes

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 1572-2021 Bericht V02 vom Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, mit Datum vom 16.11.2021 angefertigt, um für das Betriebsgelände die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Das genannte Gutachten liegt als Anlage dieser Begründung bei und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Fazit

Die Firma Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG (Bauunternehmen) beabsichtigt den bestehenden Betrieb an der Singenbacher Straße 24 in 85302 Alberzell neu zu strukturieren und zu erweitern. Das zukünftige Betriebsgelände soll die Flächen Fl. Nr. 357 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 358 und 358/4, Gemarkung Alberzell umschließen.

Um einen Rahmen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen, soll im Zuge des Vorhabens der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 46 „Alberzell - Ost“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des B-Plans mit einer Fläche von ca. 3,8 ha wird nach §6 und §8 BauNVO als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Gern. §9 Abs.2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §12 Abs. 3a BauGB sind dabei innerhalb der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, deren Durchführung in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde festgelegt wurde.

Das Vorhaben sowie der Bebauungsplan sehen dabei zwei Bauabschnitte (BA 1 = Nördliches Betriebsgelände und BA 2 = Südliches Betriebsgelände) vor.

Die C. HENTSCHEL CONSULT Ing. -GmbH wurde von der Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG mit der schalltechnischen Untersuchung der gewerblichen Nutzung aus dem Vorhaben in der Nachbarschaft und an den geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des B-Plans beauftragt. In der Untersuchung wurde der zukünftige Gesamtbetrieb (BA 1 + BA 2) der Firma Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG betrachtet. Zudem wurde die auf Fl. Nr. 357 bestehende Tankstelle incl. Waschanlage mitberücksichtigt.

Für die Prognoseuntersuchung wurden acht Immissionsorte (IO 1 - IO 8) an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft ausgewählt. Bei IO 1 bis IO 4 handelt es sich um die Wohnhäuser im südwestlichen Allgemeinen Wohngebiet (Geltungsbereich B-Plan Brünnefeld (k)) und bei den Immissionsorten IO 5 bis IO 7 um die Wohnhäuser im östlichen Mischgebiet nach FNP (j). Bei dem Immissionsort IO 8 handelt es sich um ein Anwesen im Außenbereich (j), das vorliegend entsprechend der Nutzung als Misch- / Dorfgebiet (MD / MI) eingestuft wird. Ergänzend hierzu wurde die geplante Wohnbebauung im Mischgebiet innerhalb des B-Plan (e) berücksichtigt.

Mit dem vorgelegten Betriebskonzept kam die Berechnung in Abschnitt 6 und 7 zu nachfolgend aufgeführtem Ergebnis.

Tag (Abschnitt 7.1):

Wie das Ergebnis zeigt, kann der Immissionsrichtwert der TA Lärm **in der Nachbarschaft (IO 1 - IO 8) außerhalb des B-Plan** an allen Immissionsorten durchgehend eingehalten werden. Der $IRW_{TALärm}$ wird zudem um mindestens 6 dB(A) unterschritten und der Immissionsbeitrag kann als irrelevant gemäß TA Lärm [4] betrachtet werden. Das geforderte Kriterium der schalltechnischen Irrelevanz nach TA Lärm [4] ist erfüllt.

Am **eigenen Bauvorhaben** wird der $IRW_{TALärm}$ Misch- / Dorfgebiet ebenfalls eingehalten. An der lärmabgewandten Westfassade kann der $IRW_{TALärm}$ zudem um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, die Immissionsbelastung ist als irrelevant anzusehen [4]. An der Südfassade wird der IRW ausgeschöpft, da auf die betroffene Fassade keine weiteren Betriebe einwirken ist auch in der Gesamtbelastung mit keiner Überschreitung zu rechnen.

Nacht (Abschnitt 7.2):

Wie das Ergebnis zeigt, kann der Immissionsrichtwert der TA Lärm auch in der Nacht an allen Immissionsorten **in der Nachbarschaft (IO 1 - IO 8) außerhalb des B-Plan** durchgehend eingehalten werden. Das geforderte Kriterium der schalltechnischen Irrelevanz nach TA Lärm [4] ($IRW - 6$ dB(A)) wird mit Ausnahme eines Teilstücks an der Fassade von IO 7 ebenfalls erfüllt. Der $IRW_{TALärm}$ wird hier noch um 5 dB(A) unterschritten, die Verfehlung ist u.E. tolerierbar.

Hinweis Vorbelastung: Ob und in welchem Rahmen ein Nachtbetrieb / gewerbliche Nutzung auf Fl. Nr. 354 genehmigt ist bzw. tatsächlich stattfindet konnte nicht final geklärt werden. Wird zukünftig z.B. auch der Betrieb eines Staplers vor 6 Uhr gewünscht, wäre das tatsächliche Betriebsaufkommen des Betriebs auf Fl. Nr. 354 zu ermitteln und/oder das weitere Vorgehen mit der Immissionsschutzbehörde zu diskutieren. Testberechnungen zeigen, dass bei dem Betrieb eines Staplers für 0,5 h zur Nachtzeit der IRW in der Nachbarschaft eingehalten aber abschnittsweise ausgeschöpft werden würde.

Am **eigenen Bauvorhaben** wird der $IRW_{TALärm}$ Misch-/Dorfgebiet von 45 dB(A) der lärmabgewandten Westfassade eingehalten, die schalltechnische Irrelevanz kann mit Ausnahme eines Teilstücks im Norden der Fassade ebenfalls erreicht werden. An der Südfassade wird der $IRW_{TALärm}$ überschritten. Streng nach TA Lärm [4] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Es muss dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geplant wird. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-

technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

Im Bebauungsplan werden zum Schutz der zukünftigen Bewohner Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, siehe Kapitel 8.

Durch **Geräuschspitzen** (Kapitel 7.3) wie die Betriebsbremse eines Lkw ist am Tag mit keiner Überschreitung zu rechnen. Nachts wird das Spitzenpegelkriterium überschritten. Bereits heute wird die Tankstelle im Tag- und Nachtzeitraum an dem Standort betrieben. Durch das aktuelle Bauleitplanverfahren ist mit keiner betrieblichen Veränderung der Tankstelle zu rechnen, so dass die Überschreitungen aus dem Spitzenpegelkriterium im Nachtzeitraum aus fachlicher Sicht toleriert werden kann.

Die **Verkehrszunahme** auf der öffentlichen Straße kann vernachlässigt werden, Maßnahmen organisatorischer Art sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Betrieb auf dem Betriebsgelände Fl. Nr. 357 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 358 und 358/4, Gemarkung Alberzell, aus schalltechnischer Sicht am Tag und in der Nacht verträglich ist. Die Auflagen in Kapitel 9 sind dabei zu berücksichtigen.

Die abschließende Beurteilung der Ergebnisse obliegt der genehmigenden Behörde.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca.3,80 ha werden neben dem Misch- und Gewerbegebiet noch öffentliche Verkehrsflächen (bestehende Singenbacher Straße) und naturschutzfachliche Ausgleichsflächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Gewerbegebiet GE :	23.794 m ²
Mischgebiet MI:	5.676 m ²
naturschutzfachliche Ausgleichsflächen:	7.720 m ²
öffentliche Verkehrsflächen:	843 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird es dem ortsansässigen, familiengeführten Unternehmen Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG ermöglicht, den bestehenden Betrieb zu erweitern und Wohnungen für Mitarbeiter im Betriebsgelände zu errichten. Es ist von einer zügigen Bebauung der Erweiterungsflächen im Bauabschnitt 1, gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans und den getroffenen Regelungen zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Gerolsbach im geschlossenen Erschließungsvertrag auszugehen.

Dadurch kann das bestehende Betriebsgelände in seinen Funktionen neu geordnet, der Gebäudebestand sinnvoll umgenutzt und baulich ergänzt werden. Auf bestehende Wohnnutzungen im näheren Umfeld wird Rücksicht genommen, durch verschiedene Maßnahmen wie Neuordnung von Nutzungen und Zufahrten kann das verträgliche Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen gewährleistet werden.

Durch die Betriebserweiterung können in Alberzell weitere Arbeitsplätze vor Ort neu entstehen.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten eine Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und dienen zudem dem Klimaschutz und der Klimaanpassung. Durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Natur und Umwelt kompensiert werden. Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anlagen

- **Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“, Norbert Einödshofer Landschaftsarchitekt Stadtplaner, Scheyern, Stand 16.11.2021**
- **Schalltechnische Untersuchung (Projektnr. 1572-2021 Bericht V02), Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 16.11.2021**
- **Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung (Projektnr.: 17 367), Geotechnisches Büro Klaus Deller, München, Stand 04.10.2017**