

5. Sitzung des Gemeinderates Gerolsbach am 21. Juni 2017

Öffentliche Sitzung:

Gast:

Franz-Xaver Koller, Geschäftsführer Windkraft Gerolsbach zu TOP 34.

Beschlussfähigkeit war gegeben.

In öffentlicher Sitzung:

33. Genehmigung der Niederschrift für die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 04.04.2017, TOP 21. bis 32.

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

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		12
Entschuldigte Gemeinderäte:	5	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette, Zaindl Albert	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	0		

34. Windkraft Gerolsbach, Bericht des Geschäftsführers

Geschäftsführer Herr Franz-Xaver Koller erläutert die Ergebnisse der Windkraft Gerolsbach GmbH & Co. KG

Anmerkung: Albert Zaindl erscheint zur Sitzung

Zur Kenntnisnahme

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	5	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			

35. Bauanträge

a) Antrag auf Abgrabung und Erweiterung der Lagerfläche auf den Flurnummern 325 und 326 Gemarkung Klenau (nähe Schweinemaststall)

Dem Bauantrag wird das Einvernehmen erteilt.

Hinweis:

Es ist darauf zu achten, dass die vorgeschriebene Eingrünung wiederhergestellt wird.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

36. Bürgerentscheid „Grundschule Gerolsbach“ – Abstimmungsergebnisfeststellung

Dem oben genannten Bürgerentscheid ging ein Ratsbegehren voraus, aufgrund dessen wird die endgültige Abstimmungsergebnisfeststellung im Rahmen einer Gemeinderatssitzung durchgeführt.

Der Gemeinderat stellt anhand der vom Abstimmungsleiter nachstehenden Zusammenstellung (*gefertigt aufgrund der Niederschriften der jeweiligen Abstimmungsvorstände*) folgendes **endgültiges Abstimmungsergebnis** verbindlich fest:

Fragestellung des Bürgerentscheids:

„Sind Sie dafür, dass für die sanierungsbedürftige Grundschule Gerolsbach in den nächsten Jahren ein Ersatzneubau erfolgen soll?“

Zahl der Stimmberechtigten:	2.811	
Zahl der Abstimmenden:	1.579	(Abstimmungsbeteiligung 56,2 %)
JA Stimmen:	710	(45,3 %)
NEIN Stimmen:	856	(54,7 %)
UNGÜLTIGE Stimmen:	13	

Die Mehrheit von mindestens 20% der Stimmberechtigten (= 563) wurde erreicht (*Quorum; Art. 18a Abs. 12 Gemeindeordnung*).

Die Bürgerinnen und Bürger haben damit entschieden, dass für die sanierungsbedürftige Grundschule Gerolsbach **kein** Ersatzneubau erfolgen soll. Somit kann eine Sanierung der Grundschule durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Das endgültige Abstimmungsergebnis, wie oben aufgeführt, wird bestätigt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			

Ja-Stimmen:	13	
Nein-Stimmen:	0	

37. Kinderbetreuung - Erweiterung der Kinderkrippe und Kindergarten (Villa Kunterbunt)

Wie in der Gemeinderatssitzung vom 15.02.2017 (TOP 11b) beschlossen wurden weitere Gewerke für die Erweiterungsarbeiten im Kinderbetreuungsbereich ausgeschrieben und bereits beauftragt. Die Beauftragungen müssen vom Gemeinderat bestätigt werden.

a) Vergabe der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärarbeiten

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 13 Angebotsaufforderungen versandt, 0 Angebote wurden abgegeben. Aufgrund dessen wurde eine erneute Ausschreibung durchgeführt, es wurden 5 Firmen angefragt, wobei 2 Angebote abgegeben wurden.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Glasmann Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma HSL-Technik Schöneck/V. UG, Schöneck mit einer Angebotssumme von 95.013,25 € (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma HSL-Technik Schöneck/V. UG, Schöneck zum Angebotspreis von 95.013,25 € (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

b) Vergabe der Zimmererarbeiten

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 12 Angebotsaufforderungen versandt, 2 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Eichenseher Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Rupert Nischwitz e. K, Pfaffenhofen mit einer Angebotssumme von 8.473,03 € (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Rupert Nischwitz e. K, Pfaffenhofen zum Angebotspreis von 8.473,03 € (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

c) Vergabe der Spenglerarbeiten

Information: Zu Beginn der Bauarbeiten wurde ersichtlich dass die vorhandene Dachdeckung vollflächig erneuert werden muss, dies war bei Erstellung der Kostenberechnung (KoBe) nicht erkennbar. Im Zuge des Bauablaufes wurden daher 2 separate Ausschreibungen erstellt.

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 14 Angebotsaufforderungen versandt, 1 Angebot wurde abgegeben.

Das abgegebene Angebot wurde durch das Ingenieurbüro Eichenseher Ingenieure geprüft. Das Angebot der Firma PS Montagebau GmbH, Rennertshofen mit einer Angebotssumme von 7.044,12 € (Brutto) ist schlüssig und entspricht den derzeitigen Angebotspreisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma PS Montagebau GmbH, Rennertshofen zum Angebotspreis von 7.044,12 € (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

d) Vergabe der Innentüren/Stahlzargen

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 18 Angebotsaufforderungen versandt, 2 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Eichenseher Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Witetschek Schreinerei GmbH, Waidhofen mit einer Angebotssumme von 23.791,08 € (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Witetschek Schreinerei GmbH, Waidhofen zum Angebotspreis von 23.791,08 € (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

e) Vergabe der Malerarbeiten

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 13 Angebotsaufforderungen versandt, 3 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Eichenseher Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Malermeisterbetrieb Göpfert, Schrobenhausen mit einer Angebotssumme von 4.110,14 € (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Malermeisterbetrieb Göpfert, Schrobenhausen zum Angebotspreis von 4.110,14 € (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

f) Vergabe der Bodenbelagsarbeiten

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 13 Angebotsaufforderungen versandt, 2 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Eichenseher Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Brandl Innenausbau, Kehlheim mit einer Angebotssumme von 8.904,18 (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Brandl Innenausbau, Kehlheim zum Angebotspreis von 8.904,18 (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		

Nein-Stimmen:	0	
---------------	---	--

g) Vergabe der Trockenbauarbeiten

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 15 Angebotsaufforderungen versandt, 5 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Eichenseher Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Lindner Group (AG), Arnsdorf mit einer Angebotssumme von 21.703,49 (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Lindner Group (AG), Arnsdorf zum Angebotspreis von 21.703,49 (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

h) Vergabe der Fensterarbeiten

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 27 Angebotsaufforderungen versandt, 2 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Eichenseher Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Schreinerei Dick, Reichertshausen mit einer Angebotssumme von 24.215,91 (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Schreinerei Dick, Reichertshausen zum Angebotspreis von 24.215,91 (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

i) Vergabe der Fliesenarbeiten

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 12 Angebotsaufforderungen versandt, 2 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Eichenseher Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Wagner Fliesen & Natursteine GmbH, Schrobenhausen mit einer Angebotssumme von 9.191,87 (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Wagner Fliesen & Natursteine GmbH, Schrobenhausen zum Angebotspreis von 9.191,87 (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

j) Vergabe der Kucheneinrichtung

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 10 Angebotsaufforderungen versandt, 3 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Glasmann Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Pulz GmbH, Ingolstadt mit einer Angebotssumme von 69.919,64 (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Pulz GmbH, Ingolstadt zum Angebotspreis 69.919,64 (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

k) Vergabe der Außenanlagen

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 10 Angebotsaufforderungen versandt, 2 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden durch das Ingenieurbüro Eichenseher Ingenieure geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Landschaftspflege Michael Streng, Gerolsbach mit einer Angebotssumme von 17.529,89 € (Brutto) ab.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Landschaftspflege Michael Streng, Gerolsbach zum Angebotspreis 17.529,89 € (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

I) Vergabe der Ausstattung (Mobiliar Krippengruppenraum)

Im Rahmen einer Angebotseinholung wurden 3 Anfragen gestellt, 3 Angebote wurden in Abstimmung mit der Kindergartenleitung erarbeitet.

Die abgegebenen Angebote wurden geprüft, u. a. aufgrund nachfolgender Kriterien

- Verschiedene bereits vorhandene Gegenstände können mit den neuen Möbel kombiniert werden (*Veränderungen der Kinderzahlen bzw. Alter – Kleinkindergruppen zu Krippengruppe*)
- Ein Liefertermin bis Anfang August konnte fest zugesagt werden
- Die Qualität der Möbel ist bekannt und hat sich bewährt

wurde die Firma Wehrfritz GmbH, Bad Rodach zum Auftragspreis von 11.817,35 € (Brutto) beauftragt.

Hinweis: *Weiteres Mobiliar (Garderobe, Wickelausstattung, Schlafraum, Nebenraum, Küchenzeile, dgl.) wird noch benötigt und zeitnah geordert.*

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Auftragsvergabe an die Firma Wehrfritz GmbH, Bad Rodach zum Auftragspreis von 11.817,35 € (Brutto).

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

m) Nachträge (Baumeisterarbeiten)

Nachtrag 1: 11.553,41 € (Brutto)

Leistungen: 1. Linoleum abrechen und entsorgen
2. Sockelfliesen abrechen und entsorgen
3. Fensterbänke abrechen und entsorgen

4. Sanitärgegenstände demontieren und entsorgen
5. Holzgitter unter der Treppe abbrechen und entsorgen
6. Industrieparkett abbrechen und entsorgen
7. Staubwand liefern, aufbauen und abbauen
8. Terrazzobelag auf Mörtel abbrechen und entsorgen

Begründung:

zu Pos. 1, 2, 5 und 6: Die Leistungen waren in der Leistungsbeschreibung nicht enthalten

zu Pos 4: Da die Sanitärarbeiten verspätet beauftragt wurden, mussten die Sanitärgegenstände teilweise zurückgebaut werden um die Abbrucharbeiten termingerecht durchführen zu können

zu Pos. 7: Die Staubwand ist erforderlich um den Umbau im KiGa im laufenden Betrieb durchzuführen. Das Stellen, Vorhalten und Rückbau der Staubwand war in der Leistungsbeschreibung nicht enthalten.

Zu Pos. 8: Der Terrazzo Belag war unterhalb des Linoleumbelags eingebaut und nicht in den Bestandsplänen ersichtlich

Nachtrag 2: 1.845,00 € (Brutto)

Leistung: Stahlträger liefern und einbauen

Begründung:

Im Zuge der Abbrucharbeiten hat sich gezeigt, dass die Mittelpfetten auf einer abzubrechenden Wand gestoßen sind. Um eine neue Auflage für die Pfette zu gewähren musste ein Stahlträger eingebaut werden.

Beschluss:

Den begründeten Nachträgen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

n) Kostenverfolgung

LV - Bezeichnung	KoBe	Erteilte Aufträge	angekündigte Nachträge
Hauptsumme Gewerke	424.455,55 €	411.052,16 €	15.716,88 €

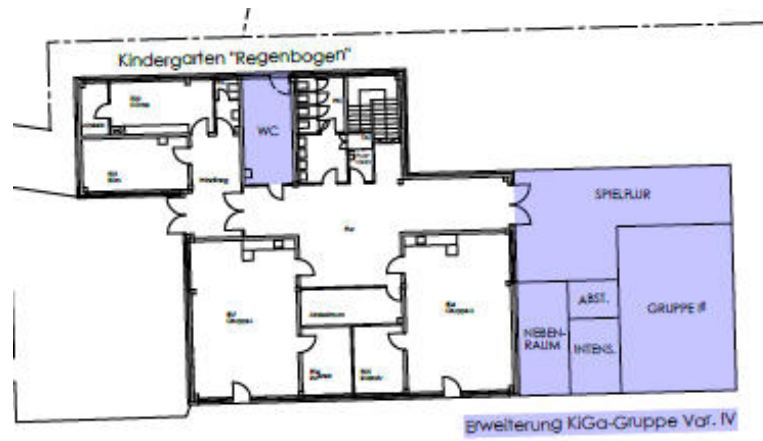
Zur Kenntnisnahme

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	

Unentschuldigte Gemeinderäte:		
-------------------------------	--	--

38. Kinderbetreuung – Erweiterung des Kindergarten (Regenbogen) und Gestaltung Vorplatz (Parkplatz)

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 14.06.2016 (TOP 49.) vorgestellt kann der Kindergarten Regenbogen im östlichen Bereich um eine Kindergartengruppe erweitert werden. Hierfür unterbreitet das IB Eichenseher, Pfaffenhofen folgendes Architektenleistungsangebot



Erweiterung KiGa Regenbogen

Leistungsbild: Gebäude

Kostenschätzung (Baukonstruktion, Techn. Anlagen): **ca. 556.625,- €**

Planungsleistungen:

(Leistungsphasen 1-4 / 27%; § 35 HOAI; Honorarzone III, Mindestsatz)

Grundleistungen ca. 18.700 €

Geländeaufnahme (pauschal): ca. 1.200 €

Nebenkosten (4%) ca. 800 €

Gesamt ca. 20.700 € (Netto)

Leistungsbild: Freianlagen

Kostenschätzung (Außenanlagen): **ca. 25.000,- €**

Planungsleistungen:

(Leistungsphasen 1-4 / 33%; § 40 HOAI; Honorarzone III, Mindestsatz)

Grundleistungen ca. 2.100 €

Nebenkosten (4%) ca. 90 €

Gesamt ca. 2.190 € (Netto)

Leistungsbild: Tragwerksplanung

Kostenschätzung (Baukonstruktion, Techn. Anlagen, Bausubstanz) **ca. 253.350,- €**

Planungsleistungen:

(Leistungsphasen 1-2 / 13%; § 52 HOAI; Honorarzone II, Mindestsatz)

Grundleistungen ca. 2.700 €

Nebenkosten (4%) ca. 150 €

Gesamt ca. 2.850 € (Netto)

Gestaltung Vorplatz (Parkplatz)**Leistungsbild: Freianlagen****Kostenschätzung (Außenanlagen)****ca. 322.000,- €****Planungsleistungen:**

(Leistungsphasen 1-4 / 33%; § 52 HOAI; Honorarzone II, Mindestsatz)

Grundleistungen ca. 15.100 €

Nebenkosten (4%) ca. 610 €

Gesamt ca. 15.710 € (Netto)

Hinweis: Die Kosten wurden von Vergleichsprojekten ermittelt. Die endgültigen Honorarkosten ergeben sich aus der Kostenberechnung

Beschluss:

Die aufgeführten Planungsleistungen werden in Auftrag gegeben, entsprechende Ingenieurverträge können auf der vorgestellten Grundlage eingegangen werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

39. Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und dessen Stellvertreter der Freiw. Feuerwehr Alberzell

Nachdem jeweils das Benehmen des Kreisbrandrates vorliegt, werden

Herr Johann Effner als 1. Kommandant und Herr Martin Seitz jun. als Stellvertr. Kommandant der Freiw. Feuerwehr Alberzell

bestätigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			

Ja-Stimmen:	12	
Nein-Stimmen:	0	

Anmerkung: Erster Bürgermeister Martin Seitz hat gem. Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

40. Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und dessen Stellvertreter der Freiw. Feuerwehr Klenau-Junkenhofen

Nachdem jeweils das Benehmen des Kreisbrandrates vorliegt, werden

Herr Johann Ziegler als 1. Kommandant und Herr Daniel Ziegler als Stellvertr. Kommandant der Freiw. Feuerwehr Klenau-Junkenhofen bestätigt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

41. Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und dessen Stellvertreter der Freiw. Feuerwehr Strobenried

Nachdem jeweils das Benehmen des Kreisbrandrates vorliegt, werden

Frau Karin Kraus als 1. Kommandantin und Herr Martin Winter jun. als Stellvertr. Kommandant der Freiw. Feuerwehr Strobenried

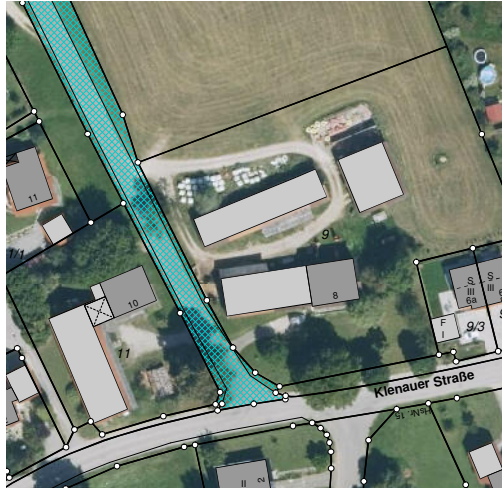
bestätigt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

42. Bestimmung eines Straßennamens in Singenbach

In Singenbach erhält die Verbindungsstraße von der Klenauer Straße (Kreisstraße PAF 5) bis zur Staatsstraße St 2084



den Namen

„Roßweg“

mit den Hausnummern 2 und 4 (*derzeit geplante Bebauung auf der östlichen Seite*).

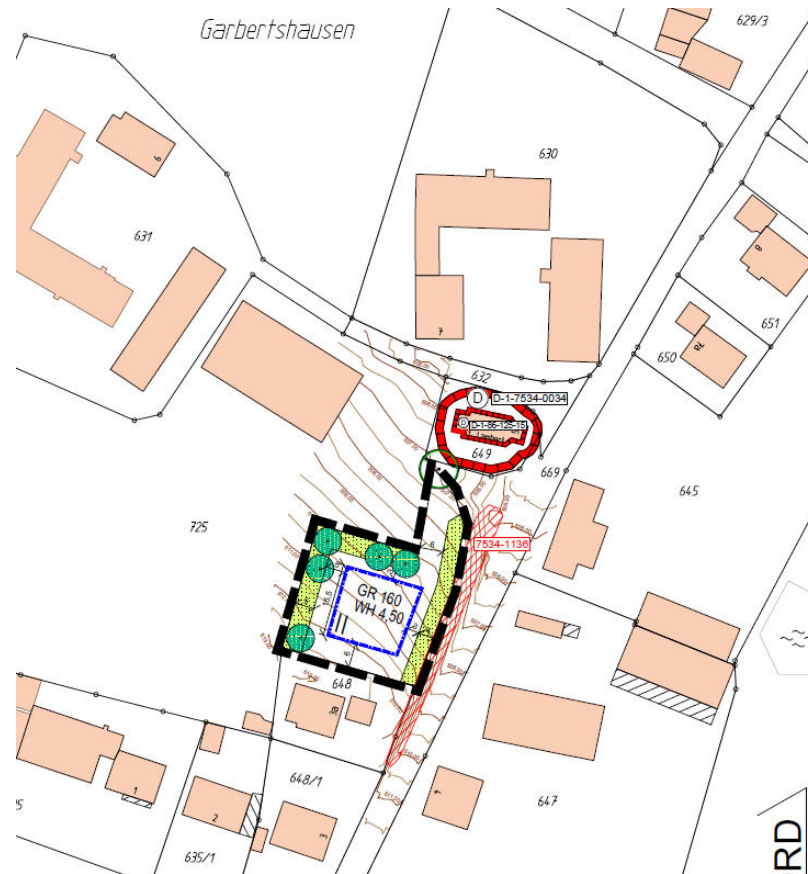
Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

43. Erlass einer Ergänzungssatzung Alberzell Nr. 1 –Garbertshausen-, Gemarkung Alberzell; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; sowie Satzungsbeschluss

Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Übersicht



A. STELLUNGSNAHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände und Bedenken abgegeben:

- Planungsverband Region Ingolstadt, Stellungnahme vom 23.03.2017
- Staatliches Bauamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 21.03.2017
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 24.03.2017
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen, Stellungnahme vom 04.04.2017
- IHK, Stellungnahme vom 25.04.2017
- Bayernwerk, Stellungnahme vom 25.04.2017
- Markt Hohenwart, Stellungnahme vom 24.03.2017
- Gemeinde Aresing, Stellungnahme vom 28.03.2017
- Gemeinde Gachenbach, Stellungnahme vom 21.04.2017
- Gemeinde Schiltberg, Stellungnahme vom 21.03.2017
- Gemeinde Waidhofen, Stellungnahme vom 21.02.2017

Zur Kenntnisnahme

1. **Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung, Stellungnahme vom**
- 1.1 Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung, Stellungnahme vom 25.04.2017

- 1.) 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:

Gemäß 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Daher wäre nachzuweisen, dass die Ergänzungssatzung mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 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 z. B. unter Kapitel 4. Anlass und Ziel der Planung ist noch nicht ausreichend und muss daher ergänzt werden.

- 2.) 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)).

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

Erläuterung:

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 dem Bebauungsplan 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.

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

- 3.) 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 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Erläuterung:

Es wird angeregt, die Eingrünung an Westseite auf etwa 10 m zu verbreitern. Dabei wird angeregt, die Eingrünung zumindest zu 50 % ihrer Länge mit Festsetzungen heimischer (z. B. dreireihiger) Laubhecken zu versehen. Dies ist u. a. auch im Zusammenhang mit dem benachbarten Baudenkmal zu sehen.

Es wird bezüglich § 2 Punkt 10.5 angeregt, sich statt auf den Zeitpunkt der Baufertigstellung des Gebäudes ggf. auf die Nutzungsaufnahme als Grundlage der Durchführung der Pflanzmaßnahmen zu beziehen. Der Text könnte z. B. folgendermaßen lauten: „Festgesetzte Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen dieser Satzung zu ersetzen.“

- 4.) Die Planunterlagen entsprechen noch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. z. B. § 1 und § 2 PlanZV bzw. § 9 BauGB). Die Verwendung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren zur Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung sollte rechnerisch begründet werden.

Erläuterung:

Die Planung besteht derzeit aus zwei Planbereichen. Es wird daher angeregt, zur Rechtssicherheit und Klarheit diese z. B. als Teilgeltungsbereich 1 (Bebauung) bzw. Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsflächen) zu bezeichnen.

Es wird angeregt, die Zufahrt zur Parzelle als „private Verkehrsfläche“ festzusetzen.

Gemäß § 2 Punkt 11 der Festsetzungen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Da diese Regelung jedoch nicht u. a. gemäß § 9 BauGB als Festsetzung geregelt werden kann, wird angeregt, diesen Satz unter die Hinweise durch Text zu verschieben.

- 5.) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB)

Erläuterung:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz nachzukommen werden folgende Maßnahmen angeregt:

Es könnten auf den Dächern Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ermöglicht werden, z. B. folgendermaßen: „Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.“ Es wird angeregt, z. B. Folgendes festzusetzen: „Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.“

Es wird angeregt, auf der Garage Dachbegrünungen zu ermöglichen, z. B. folgendermaßen: „Als Dachform sind für Garagen begrünte Flachdächer zulässig. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.“

In diesem Zusammenhang wird angeregt, diese Inhalte auch in der Begründung ergänzend zu erläutern.

- 6.) Redaktionelle Anregungen:

Präambel

Die Präambel ist nach Nennung der Rechtsgrundlage durch den Zusatz zu ergänzen: „... in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.“

Struktur

Es wird vorgeschlagen, die Planzeichnung ebenfalls als Bestandteil in die Struktur mit einzubeziehen und diese z. B. mit 1. bis 5. zu bezeichnen. Die Bezeichnungen könnten beispielhaft lauten:

Präambel

- 1.1 – Planzeichnung
- 1.2 – Geländeschnitte als Festsetzung
2. - Festsetzung durch Planzeichen
3. - Festsetzungen durch Text
4. - Hinweise
5. – Verfahrensvermerke

Planzeichnung

Statt des Begriffes Lageplan sollte zur Rechtsklarheit der Begriff Planzeichnung verwendet werden.

Plankopf

Es wird angeregt, auf dem Plankopf aus Gründen der Bestimmtheit und Klarheit auf den aktuellen Verfahrensstand (hier: z. B. Entwurf gem. § 34 Abs. 6 i. V. m § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zu verweisen. Zudem sollte der Verfahrensstand in der Begründung auf der ersten Seite genannt werden.

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sollten noch unter Punkt 1. nach „Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...“ folgendermaßen ergänzt werden: „gemäß § 2 Abs. 1 BauGB“

Zur besseren Nachvollziehbarkeit sollte Punkt 2 Teil 2 besser als Nr. 3 nummeriert werden.

Darüber hinaus ist dabei § 4 Abs. 3 durch § 3 Abs.1 BauGB zu ersetzen.

Unter Punkt 5. sollten z. B. folgende Sätze ergänzt werden, hinter „ ... bekannt gemacht“:
 „Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.“

Sonstiges

Die Präambel, die Verfahrensvermerke, die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Text und durch Planzeichen sind ein Werk. Damit sie in Gesamtheit Rechtskraft erlangen, wird angeregt, sie als ein zusammengehöriges Werk, z.B. auf einem Plan, darzustellen. Sollte die Planung in dieser Form verbleiben, wird angeregt, sämtliche Unterlagen als zusammenhängendes Geheft, z. B. mittels Kordeln, Ringheftung, Siegelung, etc., zu verknüpfen.

Abwägung

- Zu 1. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Einbeziehung eines Baugrundstücks. Baulücken im Innenbereich Garbertshausens, welche auch über eine entsprechende Größe zur Unterbringung eines Wohnhauses verfügen, stehen nicht zu Verfügung. Von Seiten der für die Regional- und Landesplanung zuständigen Stellen (Regierung von Oberbayern und Regionalverband Region Ingolstadt) wurden keine Einwendungen vorgebracht, bzw. kein Entgegenstehen der Erfordernisse der Raumordnung gesehen. Zudem verfolgt die Gemeinde Gerolsbach das Ziel, auch in kleineren Ortsteilen eine geringfügige Entwicklung zu ermöglichen (*Ansiedlungsmöglichkeit für Nachgeborene*), so dass eine Gesamtbetrachtung von Wohnbaupotenzialen in Gerolsbach angesichts der Geringfügigkeit der Ausweisung nicht angemessen erscheint.
- Zu 2. Die Höhenentwicklung von Gebäuden ist durch die Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe von 4,50 bereits deutlich beschränkt. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Angesichts des Höhenversatzes des natürlichen Geländes im Bereich des Baufensters von rund 2 m scheint die Höhenentwicklung ausreichend geregelt, womit auf die Erstellung der geforderten Schnitte verzichtet werden kann. Es handelt sich im Übrigen um eine Einbeziehungssatzung, in der einzelne Festsetzungen getroffen werden können, sicherlich aber nicht der gesamte mögliche Festsetzungskatalog des § 9 BauGB herangezogen werden muss.
- Zu 3. Eine Eingrünung an Westseite von 10 m scheint für ein Einzelbauvorhaben deutlich überzogen. Entsprechend der Stellungnahme der UNB wird aber die Pflanzung einer Laubhecke festgesetzt und damit die Eingrünung wirksamer gestaltet. Die Festsetzung 10.5 kann entsprechend der Anregung neu formuliert und die Durchführung der Pflanzmaßnahmen in Bezug auf die Baufertigstellung festgesetzt werden.
- Zu 4. Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, eine rechnerische Begründung (der Grundflächen) ist somit nicht erforderlich. Der Forderung nach Darstellung der Ausgleichsflächen in einem (Teil-) Geltungsbereich kann nachgekommen werden, die Planzeichnung und Festsetzungen sind dann entsprechend zu ergänzen. Die Festsetzung des Zufahrtsbereichs als private Verkehrsfläche erscheint unnötig, da keine weiteren Grundstücke über die Zufahrt erschlossen werden. Die Erforderlichkeit der Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans kann statt als Festsetzung als Hinweis aufgeführt werden.

- Zu 5. Den Anregungen der Zulässigkeit von Solarenergieanlagen und Begrünten Flachdächer für Garagen im Sinne der Nutzung von erneuerbaren Energien und dem Klimaschutz kann nachgekommen werden, die Festsetzungen können entsprechend ergänzt werden.
- Zu 6. Die vorgeschlagenen redaktionellen Anregungen können – soweit sinnvoll – in die Satzung eingearbeitet werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA aus Sicht der Bauleitplanung und der Ortsplanung wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung 10.5 wird entsprechend der Anregung neu formuliert und die Durchführung der Pflanzmaßnahmen in Bezug auf die Baufertigstellung festgesetzt.

Die Erforderlichkeit der Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans wird als Hinweis statt als Festsetzung in die Satzung aufgenommen.

Die Festsetzungen werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern (in gleicher Neigung wie das Dach bzw. in die Dachfläche integriert) und extensiv begrünten Flachdächern für Garagen ergänzt.

Die vorgeschlagenen redaktionellen Anregungen sind – soweit sinnvoll – in die Satzung einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

1.2 Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz, Stellungnahme vom 27.04.2017

Durch die Ergänzungssatzung soll der im Außenbereich liegende Teilbereich des Grundstücks Flur Nr. 725, Gemarkung Alberzell in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Garbertshausen einbezogen werden. Die Gemeinde Gerolsbach möchte die planerische Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten schaffen. Die Gemeinde Gerolsbach wurde seitens des Immissionsschutzes (E-Mail von Frau Schwaiger an Herrn Kreller) am 28.3.2017 um Mitteilung der genehmigten oder aktuellen Tierbestandszahlen der landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken Flur Nr. 631, 630 und 647, jeweils Gemarkung Alberzell gebeten.

Aufgrund der fehlenden Angaben zum Tierbestand auf den umliegenden Grundstücken kann eine immissionsschutzfachliche Beurteilung und abschließende Stellungnahme zur Ergänzungssatzung Alberzell Nr. 1 Garbertshausen nicht abgegeben werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Ergänzungssatzung Alberzell Nr. 1 Garbertshausen, wenn keine landwirtschaftliche Tierhaltung auf den Grundstücken Flur Nr.631, 630 und 647 vorhanden ist.

Abwägung

Die Gemeinde besitzt keine offiziellen Tierbestandszahlen (*Eine Archivrecherche ergab kein Ergebnis*). Eine Ortsbesichtigung/Befragung durch die Untere

Immissionsschutzbehörde wurde, nach gemeindlicher Erkenntnis, nicht durchgeführt.

Aufgrund der Ausprägung des Gebiets wird von einem Dorfgebiet ausgegangen, welches ein verträgliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen beinhaltet. Ein einzelnes Wohngebäude fügt sich nach Ansicht der Gemeinde Gerolsbach in die Art der baulichen Nutzung ein. Die UIB ist im Baugenehmigungsverfahren zu hören.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

1.3 Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege, Stellungnahme vom 24.03.2017

Der Umfang der ausgewählten Minimierungsmaßnahmen erscheint für die Anwendung eines Kompensationsfaktors von 0,3 nicht als ausreichend. Die beschriebenen Minimierungsmaßnahmen gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

Insbesondere die Eingrünung mit nur fünf Einzelbäumen entspricht nicht den naturschutzfachlichen Ansprüchen. Diese wären erst durch eine dreireihige Heckenpflanzung aus heimischen Strauch- und Baumarten erfüllt. Einem Faktor von 0,3 kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Minimierungsmaßnahmen mit in die Festsetzungen aufgenommen werden:

- Naturschutzfachlich sinnvolle Eingrünung gemäß den örtlichen Gegebenheiten (2 bis 3-reihige Hecke im Norden und Westen). Die Hecken sind im Abstand von 1,5 x 1,5m mit jeweils 2-4 Pflanzen einer Art in Gruppen zusammen zu pflanzen.
- Verbot von Nadelgehölzen auch außerhalb der Ortsrandeingrünung
- Festsetzung des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,35
- Zulässigkeit nur von sockellosen Zäunen, die Zaununterkante sollte mindestens 10 cm über dem Boden liegen

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Grenzabstände entsprechend Art. 48 AGBGB eingehalten werden müssen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen).

Des Weiteren ist eine Abänderung/Ergänzung des folgenden Punktes erforderlich:

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die geplante Ausgleichfläche bereits an eine andere Ausgleichfläche mit Heckenpflanzung anschließt (ÖFK-Nummer 169508), kann auf die Pflanzung von Sträuchern verzichtet werden.

Stattdessen ist auf der gesamten Fläche Magergrünland zu entwickeln.

Die Fläche sollte in den ersten 2-5 Jahren zur Ausmagerung dreimal pro Jahr gemäht werden. Der Satz „Änderungsvorbehalt der Pflege je nach Entwicklung/Potenzial der Fläche“ ist hinzuzufügen.

Zur Kontrolle der korrekten Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen ist die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes zum Bauantrag erforderlich.

Abwägung

Zu Eingrünungsmaßnahmen und Ausgleichsfaktor:

Um eine naturschutzfachlich wirksame Eingrünung und damit eine Eingriffsminimierung zu erzielen sollte festgesetzt werden, dass in den Eingrünungsflächen nach Norden und Westen auf mindestens 50 % ihrer Länge eine 2 bis 3-reihige Hecke (Strauchabstand von 1,5 x 1,5m mit jeweils 2-4 Pflanzen einer Art in Gruppen) zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen zu pflanzen ist. Entsprechende heimische Arten sind festzusetzen. Der Ausschluss der Pflanzung von Nadelgehölzen auch außerhalb der Ortsrandeingrünung scheint überzogen und entspricht nicht einer grundsätzlichen freien Gartengestaltung.

In der Satzung ist bereits eine Festsetzung zur sockellosen Gestaltung von Zäunen und zur Bodenfreiheit mit mindestens 20 cm enthalten.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine max. Grundfläche von 160 qm festgesetzt, was bei einem Baugrundstück von rund 910 qm (ohne private Grünflächen) einer GRZ von 0,175 entspricht. Zusätzlich wurde eine Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,4 ermöglicht, was den langen Zufahrtswegen geschuldet ist. Zugleich wurde aber auch festgesetzt, dass nicht nur Stellplätze, sondern auch Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen wasserdurchlässig zu gestalten sind. Somit kann von einer Vollversiegelung von weit unter 0,4 ausgegangen werden. Verbunden mit den vorherigen Vorschlägen kann ein Ausgleichsfaktor von 0,3 weiterhin als angemessen erachtet werden.

Auf die erforderlichen Grenzabstände entsprechend Art. 48 AGBGB sollte hingewiesen werden.

Zu Ausgleichsflächen:

Die in der Satzung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der UNB (Fr. Nießen) abgestimmt, dabei wurde insbesondere die Pflanzung von 12 heimischen Sträuchern am Westrand der Fläche, also an der oberen Hangkante der Böschung, in 4 Gruppen zu je drei Sträuchern von Seiten der UNB gefordert und in die Planung eingestellt. An dem Ausgleichskonzept sollte weiterhin festgehalten werden.

Die Erforderlichkeit eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans wird bereits unter Nr. 11 der Satzung festgesetzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme der UNB wird zur Kenntnis genommen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden um eine erforderliche Pflanzung einer 2-3-reihigen Hecke (auf 50% der Länge der Eingrünungsflächen an der Nord- und Westseite der Bauflächen mit entsprechenden Festsetzungen zu Pflanzdichte und Arten) ergänzt. Die Hinweise der Satzung werden um einen Hinweis auf erforderliche Grenzabstände von Pflanzungen entsprechend Art. 48 AGBGB ergänzt.

An der Ausgleichskonzeption wird weiterhin festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	13
-------------------------	----	----

Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette
Unentschuldigte Gemeinderäte:		
Ja-Stimmen:	13	
Nein-Stimmen:	0	

1.4 Immissionsschutzverwaltung, Stellungnahme vom 18.04.2017

aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen.

Im Planbereich der Ergänzungssatzung Alberzell Nr. 1 „Garbertshausen“ der Gemeinde Gerolsbach sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Abwägung

Die Hinweise aus Sicht des Bodenschutzes sind zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Immissionsschutzverwaltung ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

1.5 Kommunale Angelegenheiten, Stellungnahme vom 0.04.2017

Keine Bedenken und Anregungen.

Hinweis:

Von unserer Seite aus kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die angesprochene „unbefestigte Zufahrt“ den erschließungs- und bebauungsrechtlichen Anforderungen genügt.

Abwägung

Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist zu klären, ob entsprechende Maßnahmen zur weiteren Erschließung von der Gemeindestraße Fl.Nr. 669 aus bis zum Baugrundstück erforderlich werden.

Im Baugenehmigungsverfahren und einem mit einzureichenden Freiflächengestaltungsplan (siehe Beschluss zur Stellungnahme des SG Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege) ist die Erschließung nachzuweisen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Gemeindeaussicht ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

1.6 Unterer Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.04.2017

Die Planung betrifft Bereiche mit Verdachtsflächen für Bodendenkmäler und befindet sich in der Nähe von kartierten Bodendenkmälern. Das BLfD ist zu beteiligen.

Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe folgendes Baudenkmal:

- Nr. 307970 (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)
- St. Lambertus (Saalkirche, Filialkirche, Katholische Kirche) - Garbertshausen 5
- Beschreibung: Kath. Filialkirche St. Lambertus, verputzte Saalkirche mit dreiseitigem Chorschluss und Chorscheitelturm mit oktogonalem Glockengeschoss und Zwiebelhaube, innen flachgedeckt, im Kern 15. Jh., 1732 erneuert, im 19. Jh. umgestaltet mit Ausstattung
- Aktennummer: D-1-86-125-15

Die Sichtbeziehung zur Kath. Filialkirche St. Lambertus könnte durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden. Das BLfD ist zu beteiligen.

Abwägung

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt, entsprechend der vom BLfD vorgebrachten Stellungnahme werden die Hinweise zur vorhandenen Bau- und Bodendenkmälern und den zu beachtenden Bestimmungen ergänzt.

Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur Kath. Filialkirche St. Lambertus wird durch die festgesetzten Baugrenzen, als auch durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

1.7 Abfallwirtschaftsbetrieb, Stellungnahme vom 27.03.2017

Am 24. März 2017 wurden die Planunterlagen zur Ergänzungssatzung Alberzell Nr. 1 „Garbertshausen“, der Gemeinde Gerolsbach, dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP) zur Stellungnahme zugeleitet.

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird der Ergänzungssatzung in der vorliegenden Form zugestimmt.

Die Abfalltonnen sind an der Gemeindestraße Flur-Nummer 669 zur Abholung bereitzustellen.

Abwägung

Die Hinweise der Satzung sollten um einen Hinweis auf die erforderliche Bereitstellung von Abfalltonnen an der Gemeindestraße Fl.Nr. 669 zu Abholung ergänzt werden.

Beschluss:

Die Hinweise der Satzung werden um einen Hinweis zur erforderlichen Bereitstellung von Abfalltonnen an der Gemeindestraße Fl.Nr. 669 zu Abholung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 10.04.2017

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Kritisch gesehen wird der nördliche Ableger der Fläche, der zu nah an das Baudenkmal heranrückt. Aus Sicht der Baudenkmalpflege sollte auf eine Bebauung dieses Bereichs verzichtet werden.

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler/Ensembles:

- D-1-86-125-15: Saalkirche, Filialkirche, katholische Kirche.

Wir bitten um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7534-0034: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Lambertus in Garbertshausen.

Oben genanntes, seiner bislang bekannten Ausdehnung nach unmittelbar benachbart gelegenes Bodendenkmal, könnte sich durchaus deutlich ins Plangebiet hinein erstrecken. Etwaig geplante Bodeneingriffe im nördlichen Teil des Plangebietes bedürfen daher in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG. Im übrigen Plangebiet gilt zumindest die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 DSchG, auf beides bitten wir in geeigneter Form hinzuweisen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der nördliche Bereich des Umgriffs der Satzung dient lediglich dazu, einen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (Fl.Nr. 669) zu schaffen und eine Zufahrt zu Baugrundstück zu ermöglichen. Um Sichtbeziehungen zum Baudenkmal möglichst wenig zu beeinträchtigen, wurde ein Baufenster festgesetzt und möglichst nach Süden, hin zur bestehenden Bebauung der Fl.Nr. 648 geschoben. Nur innerhalb des Baufensters ist die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig.

Die denkmalpflegerischen Belange wurden bereits angemessen in der Begründung berücksichtigt, ein Umweltbericht ist für die vorliegende Satzung nicht erforderlich.

Eine Nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung hat bereits stattgefunden, die Hinweise sollten textlich noch um den vollständigen Listentext und auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG und die erforderliche Beteiligung des BLfD bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren ergänzt werden.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

In den planzeichnerischen und textlichen Hinweisen wird bereits auf das vorhandene Bodendenkmal und die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen. Auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG für Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich der Satzung sollte zudem hingewiesen werden.

Beschluss:

Die textlichen Hinweise der Satzung sind um den vollständigen Listentext des benachbarten Baudenkmal, einen Passus zu den besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG und die erforderliche Beteiligung des BLfD bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren zu ergänzen. Ebenso sind die Hinweise um einen Hinweis auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) DSchG für Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich der Satzung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

3. Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 18.04.2017

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Da sich das Planungsgebiet am Ortsrand befindet, sollte in den Hinweisen als Text aufgenommen werden, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, bedingt durch die Ortsrandlage, mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen ist.

Abwägung

Unter Hinweis Nr. 3 wird bereits auf die üblichen Lärm- und Geruchsmissionen hingewiesen, dieser kann noch, wie vorgeschlagen, um einen Hinweis auf Staubmissionen sowie mögliche Immissionen nachts und an Wochenende ergänzt werden.

Beschluss:

Der Hinweis 3 der Satzung wird, wie vom Bayerischen Bauernverband vorgeschlagen, ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

4. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 22.03.2017

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägung

Die Hinweise der Deutschen Telekom sind zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Baumaßnahmen zur berücksichtigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Dt. Telekom ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 20.04.2017

aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zu o.a. Vorhaben keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken.

In den Hinweisen soll folgender Text aufgenommen werden:

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

Abwägung

Unter Nr. der Hinweise ist bereits ein Hinweis auf mögliche Immissionen enthalten, dieser wird – siehe Beschluss zur Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands – bereits, wie auch vom AELF vorgeschlagen, ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

6. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 26.04.2017

Hinsichtlich des o.g. Planvorhabens bestehen seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern prinzipiell keine Einwände; vielmehr sind insbesondere die angeführten Bemühungen der Gemeinde um die Erhaltung des dörflich geprägten Gebietscharakters positiv hervorzuheben.

Vor diesem Hintergrund regen wir an, mit dem Erlass der Ergänzungssatzung eine maßvolle Wohn- und Gewerbebebauung dem Gebietscharakter entsprechend in den Ortsteilen zu unterstützen. Das bedeutet auch die dörfliche Mischnutzung in den als Dorfgebiet (MD) charakterisierten Ortsteilen zu fördern und diese gemäß der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung (§ 5 BauNVO) in ihrem Charakter als „Ländliche Mischgebiete“ auch zukünftig weiterzuentwickeln. Dieser ist grundsätzlich über die Einhaltung eines Gleichgewichts von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben definiert.

Gerade jene Flächen in Dorf- und Mischgebieten stellen für kleine und mittlere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar - und damit auch Möglichkeiten, durch kleinteilige Nutzungsmischungen lebendige Wohnstandorte mitzugestalten.

Daher ist aus unserer Sicht die Sicherung der Mischbauflächen in dem Planungsareal aber auch im gesamten Gemeindegebiet ein wichtiges Unterfangen, wird hier doch ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und kleinstrukturiertem Gewerbe zugelassen, ohne dass die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen muss. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von gewerblicher Nutzung in den ausgewiesenen Mischbauflächen grundsätzlich weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen vor allem auch eine quantitative Durchmischung des Gebietes anzustreben.

Bestehende bestandskräftig genehmigte Gewerbebetriebe dürfen insbesondere hinsichtlich ihres Betriebsverkehrs oder auch betriebsüblicher Emissionen durch neu hinzukommende, heranrückende Wohnbebauung weder in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf noch in ihren Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anmerkungen; wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Abwägung

Die Gemeinde Gerolsbach ist, wie von der Handwerkskammer vorgebracht, bemüht, auch in den kleineren Ortsteilen die Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässige Bevölkerung und den dörflich geprägten Gebietscharakter zu erhalten. Daher wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, Vorhaben müssen sich gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bestand einfügen. Im vorliegenden Fall also durch die dörfliche Prägung in ein Dorfgebiet MD. Weiteres ist aus Sicht der Gemeinde Gerolsbach nicht zu veranlassen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

7. Gemeinde Jetzendorf, Stellungnahme vom 27.04.2017

Der Gemeindeteil Garbertshausen ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Jetzendorf angeschlossen. Die Gemeinde Jetzendorf ist daher über geplante Bauvorhaben im Gemeindeteil Garbertshausen zu unterrichten und im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der Sicherung der Wasserversorgung zu hören.

Abwägung

Die Stellungnahme der Gemeinde Jetzendorf bezüglich der Wasserversorgung im Garbertshausen ist zur Kenntnis zu nehmen. Die Gemeinde Jetzendorf ist, wie vorgebracht, über Bauvorhaben zu unterrichten im Baugenehmigungsverfahren zu hören.

Beschluss:

Die Gemeinde Jetzendorf ist, wie vorgebracht, über Bauvorhaben in Garbertshausen zu unterrichten und im Baugenehmigungsverfahren zu hören.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

B. STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Keine Stellungnahmen eingegangen

Beschluss:

Der Gemeinderat Gerolsbach beschließt die Ergänzungssatzung Nr. 1 „Garbertshausen“ mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 21.06.2017 als Satzung. Der Planfertiger wird beauftragt, die Änderungen und Ergänzungen in Satzung und Begründung einzuarbeiten, die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

44.18. Änderung des Flächennutzungsplanes [FINP] (im Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 42 „Straßäcker III“) in Gerolsbach; Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB); Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht



A. STELLUNGNAHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Landratsamt Pfaffenhofen

1.1 Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung, Stellungnahme vom 02.06.2017

Zusammenfassung

1. 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:

Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, „[...] sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung [...] erforderlich ist. Gleichzeitig ist in der Region Ingolstadt eine dynamische Entwicklung vorhanden (siehe Regionalplan 10, B III, 1.1 (G)). Zudem sind gemäß 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) dabei „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Auch soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Es ist daher bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in der Begründung darzulegen, dass eine städtebauliche Untersuchung des gesamten Gemeindegebietes durchgeführt wurde und keine Potentiale der Innenentwicklung bestehen.

Hinsichtlich der Gewerbeentwicklung wird angeregt, die Begründung durch Aussagen zur Erforderlichkeit (z. B. Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, etc.) zu ergänzen.

Bezüglich der Wohnbebauung – hier das in der Planung vorgesehene allgemeine Wohngebiet (WA) – fällt auf, dass z. B. im Gemeindegebiet in den letzten Jahren mehrere Wohngebiete (z. B. Bebauungsplan Nr. 41 „Am Eichert“ in Alberzell, Innenbereichssatzung „Steinleiten“) geschaffen wurden, in denen ggf. noch freie Parzellen vorhanden sind. Die derzeitigen Ausführungen reichen unter Kapitel 4. Anlass und Ziel daher als Bedarfsbegründung derzeit noch nicht aus. Es sollte der tatsächliche Wohnbaubedarf der Gemeinde aufgezeigt und der analysierte Siedlungsdruck dargelegt werden. Da wohl ein Baulückenkataster bzw. ein Leerstandskataster existiert, sind die Angaben im Rahmen der Begründung noch zu konkretisieren.

2. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (hier z. B. zwischen Arbeiten und Wohnen bzw. Verkehr; vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Erläuterung:

Die derzeit vorgesehene Randeingrünung an Nord- und Ostseite wird grundsätzlich begrüßt. Um eine ausreichende Eingrünung und Abschirmung zu erreichen, wird angeregt, diese in der Planzeichnung auf mindestens 10 m zu verbreitern.

Darüber hinaus wird angeregt, zwischen dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) einen ausreichend breiten Grünpuffer darzustellen.

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

Erläuterung:

Die Begründung sollte 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 ausreichend dargelegt werden.

Es wird angeregt, die Begründung hinsichtlich der Belange der Erschließung zu ergänzen, z. B. sollten neben Angaben zur verkehrlichen Erschließung z. B. auch

Angaben zu Wasserversorgung und Entwässerung sowie bezüglich Elektrizität bzw. sonstigen Leitungen getroffen werden.

Daneben sollte in der Begründung auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen werden.

Abwägung

Zu 1.

Die Begründung wird in Bezug auf den Bedarf an Bauflächen ergänzt.

Zu 2.

Die Eingrünung wird in der weiteren Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 42 „Straßäcker III“) konkret festgesetzt.

Zu 3.

Die Begründung wird ergänzt.

Beschluss:

Gemäß oben genannter Abwägung ist die Begründung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

1.2 Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 15.05.2017

Keine Einwände

1.3 Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.06.2017

Keine Einwände

Die Hinweise zur Ausgleichsfläche sind im Zuge des BP-Verfahrens zu beachten.

1.4 Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 31.05.2017

Keine Einwände

1.5 **Untere Denkmalschutzbehörde**, Stellungnahme vom 09.05.2017

Zusammenfassung

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Verdachtsflächen für Bodendenkmäler.

Das BLfD ist zu beteiligen.

Hinweis:

Vom BLfD liegt keine Stellungnahme vor.

Das Amt wird im nächsten Verfahrensschritt weiter beteiligt.

1.6 **Untere Bodenschutzbehörde**, Stellungnahme vom 31.05.2017

Zusammenfassung

Im Planbereich der 18. Änderung 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: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

1.7 **Verkehr, ÖPNV**, Stellungnahme vom 05.05.2017

Keine Einwände

1.8 **Besondere soziale Angelegenheiten**, Stellungnahme vom 23.05.2017

Keine Einwände

1.9 **Behindertenbeauftragte**, Stellungnahme vom 30.05.2017

Die Hinweise zur barrierefreien Gestaltung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung!

1.10 **KUS** (Kommunalunternehmen Strukturentwicklung), Stellungnahme vom 09.05.2017

Keine Einwände

2. **Staatliches Bauamt, Stellungnahme vom 09.05.2017**

Keine Einwände

3. **Kreistiefbauverwaltung, Stellungnahme vom 09.05.2017**

Keine Einwände

4. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 08.05.2017**

Die Hinweise werden im Rahmen des BP-Verfahrens beachtet.

5. **Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 04.05.2017**

Keine Einwände

6. **Gemeinde Aresing, Stellungnahme vom 06.06.2017**

Keine Einwände

7. **Gemeinde Scheyern, Stellungnahme vom 23.05.2017**
Keine Einwände
8. **Gemeinde Gachenbach, Stellungnahme vom 04.05.2017**
Keine Einwände
9. **Gemeinde Waidhofen, Stellungnahme vom 04.05.2017**
Keine Einwände
10. **Markt Hohenwart, Stellungnahme vom 03.05.2017**
Keine Einwände
11. **Gemeinde Schiltberg, Stellungnahme vom 02.05.2017**
Keine Einwände

Folgende Stellungnahmen wurden mit der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren (Nr. 42 Straßäcker III) zusammengefasst und werden in der Abwägung und Beschlussfassung zum Bebauungsplanverfahren berücksichtigt:

- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 18.05.2017
- Planungsverband für die Region Ingolstadt, Stellungnahme vom 08.05.2017
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 31.05.2017
- IHK, Stellungnahme vom 06.06.2017
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stellungnahme vom 09.05.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 01.06.2017
- Bayernwerk AG, Stellungnahme vom 30.05.2017
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 26.04.2017
- Deutsche Post AG, Stellungnahme vom 11.05.2017

Beschluss:

Mit dieser Vorgehensweise besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

B. STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Keine Stellungnahmen eingegangen

C. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 21.06.2017.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf zu beteiligen.

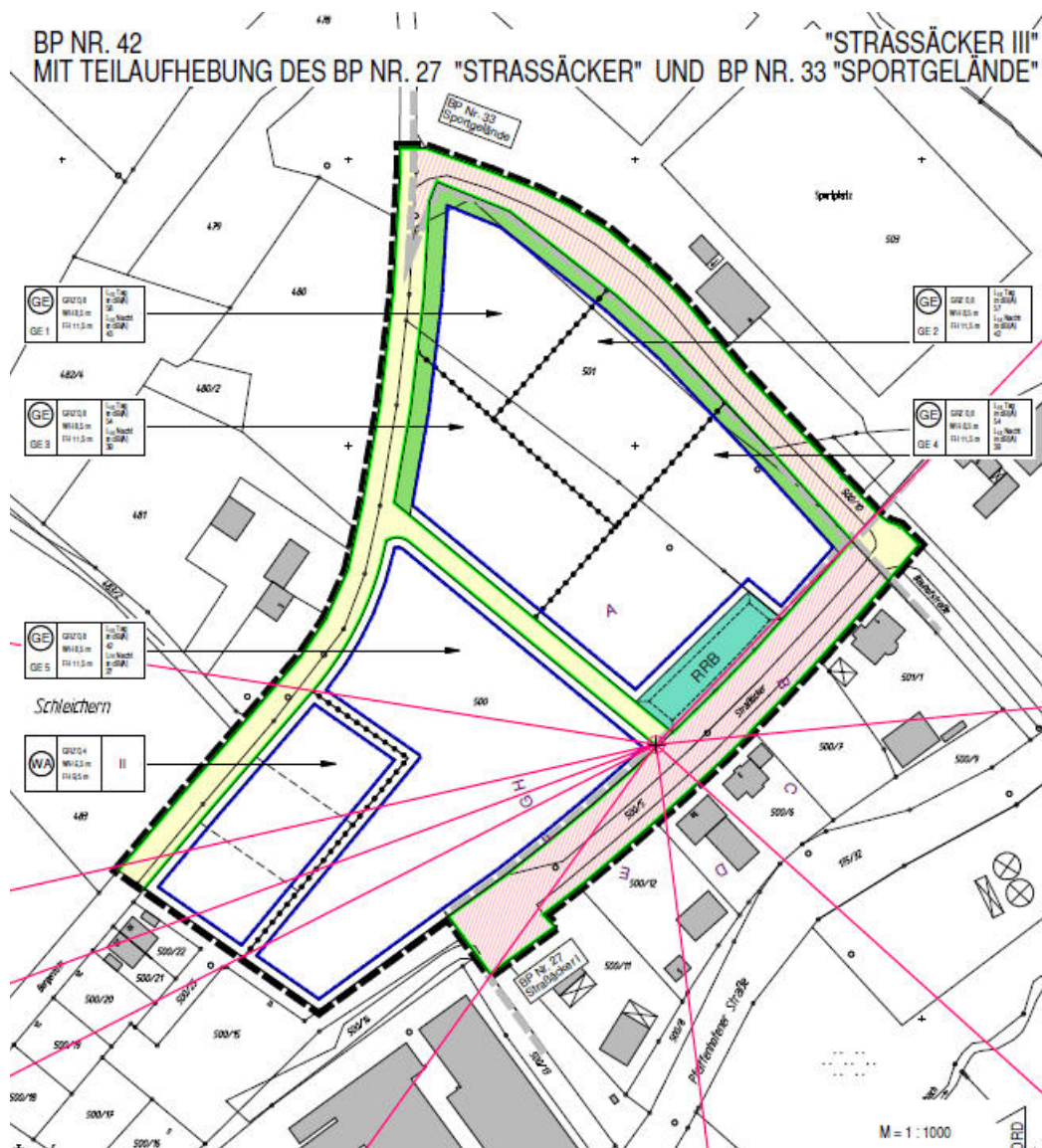
Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

45. Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 42 „Straßäcker III“ in Gerolsbach (im Parallelverfahren zur 18. Änderung des FINP); Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB); Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht:



A. STELLUNGNAHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 18.05.2017

Zusammenfassung

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweise:

Wir weisen darauf hin, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.201)

Die Anforderungen des Klimaschutzes sollen berücksichtigt werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1 (G)). Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 (G)). Die textlichen Hinweise unter Punkt 9 des Bebauungsplanes werden begrüßt. In den Unterlagen sollten die Möglichkeiten der Reduzierung des Energieverbrauchs, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Berücksichtigung klimabedingter Naturgefahren für und durch die Planung dargestellt werden.

Beschluss:

Innerortsrelevante Einzelhandelssortimente werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Gemeinde ist bestrebt erneuerbare Energien zu fördern und wird entsprechende Anregungen soweit möglich berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

2. Planungsverband, Stellungnahme vom 08.05.2013

Keine Einwände

3 Landratsamt Pfaffenhofen

2.1 Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung, Stellungnahme vom 02.06.2017

Zusammenfassung

Zu 1.:

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. Dachform, Geschossigkeit, etc.) kommt besondere Bedeutung zu.

WA, GEe 5

Es ist festzustellen, dass die für unsere Region typische Bebauung u. a. durch ziegelgedeckte, steile Satteldächer geprägt wird. Grundsätzlich sollte auch darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt.

Im Bebauungsplan sind weder Dachform noch Eindeckung festgesetzt. Auch wenn in der weiteren Nachbarschaft Gebäude mit grauer bzw. schwarzer Dacheindeckung vorhanden sind, wird angeregt, für das allgemeine Wohngebiet (WA) und für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) rote bzw. rotbraune Satteldächer festzusetzen.

Es sollte aus Ortsbildgründen der maximale Dachüberstand für Trauf- und Giebelseite festgesetzt werden. Er sollte z. B. maximal 30 cm auf der Giebelseite und maximal 50 cm auf der Traufseite betragen.

Darüber hinaus wird angeregt, zur Vermeidung von auffälliger Farbgebung der Fassade eine entsprechende Formulierung ergänzend festzusetzen.¹

Bei einer Zweigeschossigkeit im WA wird angeregt, die Gebäude in ihrer Wahrnehmung durch eine entsprechende Fassadengestaltung zu gliedern.² Außerdem wird angeregt, Festsetzungen durch Text zu den Einfriedungen zu treffen.³

GE

Im Bebauungsplan sind für die Gewerbegebiete (GE) 1 bis 4 weder Dachform noch Eindeckung festgesetzt. Es wird angeregt, dies dort explizit festzusetzen und dabei auf untypische Dachformen und Eindeckungen zu verzichten. Neben Satteldächern können z. B. auch Flachdächer festgesetzt werden.

Es wird angeregt, für das GE z. B. Festsetzungen zu Materialien oder Gliederung sowie zu den Dachaufbauten zu treffen.

¹ „Die Fassaden der (Wohn-)gebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.“

² z. B. „Erdgeschoss: Wandflächen verputzt; weiß oder gebrochen weiß/pastellfarbener Anstrich; 1. Obergeschoss und Giebel in Holzverschalung, naturbelassen oder braun lasiert“

³ z. B. folgendermaßen: „Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketen) ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zwischen den Bauparzellen sind auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) zulässig.“

Es wird angeregt, einheitlich harmonisch wirkende Regelungen, wie z. B. Dächer (z. B. graues Blechmaterial, z. B. Titanzink) bzw. Wände (z. B. als Wandverkleidung Holz oder Blech in hellen Tönen) festzusetzen. Es wird diesbezüglich angeregt, keine Beliebigkeit an unterschiedlichen Dachformen zuzulassen.

Die derzeitigen Bauräume im GE ermöglichen u. a. eine zusammenhängende Bebauung von bis zu 140 m Länge. Die Baukörper sollten daher in ihrer Größe und Kubatur maßvoll gegliedert werden. Es wird daher angeregt, die Baukörper z. B. ab einer Gesamtlänge der Gebäudeflucht von mindestens 50 m alle 50 m vertikal zu gliedern, z. B. durch Fassadenrücksprünge, Tragwerkselemente, Materialwechsel und/oder Farbgebung.

Für das gegenständliche GE werden derzeit keine Festsetzungen zu Dachaufbauten wie z. B. zu Kaminen, Aufzugtürmen oder Oberlichtern etc. getroffen. Es wird angeregt, die Höhe dieser Aufbauten durch Festsetzungen zu begrenzen.⁴

Derzeit können in der vorliegenden Planung keine Festsetzungen zu Werbeanlagen gefunden werden. Es wird daher angeregt, aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes dazu Regelungen zu treffen.⁵

Zu 2.

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

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte, wird angeregt, die Planunterlagen durch aussagekräftige Geländeschnitte zu ergänzen, welche für eine einvernehmliche Umsetzung unabdingbar sind, ggf. sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.⁶

⁴ Die Formulierung könnte z. B. folgendermaßen lauten: „Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.“

⁵ Es werden z. B. folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen: Werbeanlagen im Dachbereich (oberhalb der Trauflinie) der Gebäude sind unzulässig. Die Gesamtgröße (flächenmäßig) der Werbeanlage darf 5 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei sollte die maximal zulässige Ansichtsfläche pro Werbeanlage, auf höchstens 10 m Länge bzw. max. 3 m Höhe pro Wandfläche, begrenzt werden. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig. Es wird angeregt, z. B. Sammelwerbeanlagen an den Zufahrten festzusetzen. Für freistehende Werbeanlagen wird angeregt, die maximale Höhe auf z. B. 6 m, die maximal zulässige Ansichtsfläche, z. B. auf höchstens 8 m², zu begrenzen (bei beidseitiger Werbeanlage dann 2 x 8 m²). Als Werbeanlagen unzulässig sind bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame). Bei den Werbeanlagen sollten Fahnen entweder eindeutig ausgeschlossen oder zumindest begrenzt werden (z. B. max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge; die errechnete Gesamtzahl kann auch gruppenartig zusammengefasst werden).

⁶ Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollten Schnitte ergänzend das dem Bebauungsplan benachbarte Gelände auf ca. 5 m darstellen. Es wird angeregt, dies zu ergänzen. Außerdem sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen Geländeänderungen minimiert und dem Gelände relief der Umgebung angepasst meist weich ausgeformt werden sollen (Böschungverhältnis max.

Zu 3.

Es wird empfohlen, im gegenständlichen Bebauungsplan vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten.

Erläuterung:

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten (GE) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BauNVO allgemein zuzulassen. Aus den negativen Erfahrungen dieser Festsetzung im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren wird empfohlen, auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber in Gewerbegebieten vollständig – hier in Teilfläche GE 5 – zu verzichten, da dies für das Gewerbegebiet z. B. eine Einschränkung der Nutzung, die Störung des Nachbarschaftsfriedens sowie nachträgliche Betriebseinschränkungen zur Folge haben kann.

Zu 4.

Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (hier z. B. zwischen Arbeiten und Wohnen bzw. Verkehr; vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Erläuterung:

Die derzeit vorgesehene Randeingrünung an Nord- und Ostseite des GE wird grundsätzlich begrüßt. Es wird angeregt, diese derzeit ca. 6 m breite Eingrünung auf mindestens 10 m u. a. im Hinblick auf die zulässige Firsthöhe von 11,5 m im Gewerbegebiet zu verbreitern.

Daneben kann die festgesetzte Eingrünung derzeit eine einbindende und abschirmende Funktion aus Sicht der Fachstelle derzeit nicht erfüllen. Es wird daher

1:2). Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze sollte 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 vorbehalten bleiben.

angeregt, auf den „Flächen zur Eingrünung des Baugebiets“ z. B. eine lockere Bepflanzung mit Bäumen Sträuchern, etc. konkret festzusetzen, z. B. gem. Punkt 13.2 der Anlage zur PlanZV.

Darüber hinaus wird angeregt, zur Durchgrünung der Baugebiete zwischen dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) einen Grünpuffer festzusetzen und diesen mit Festsetzungen vergleichbar der oben angeführten Eingrünung zu versehen sowie entlang der Verkehrsflächen z. B. in regelmäßigen Abständen (z. B. mit 15 m Abstand) Bäume als zu pflanzen festzusetzen.

Darüber hinaus grenzt der Bauraum im Bereich von GE 1 bis 4 teilweise direkt an die Eingrünung des Baugebietes an. Dabei soll zwischen Gebäude und Eingrünung zur ausreichenden Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume bzw. zur Sicherung der Wuchs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Pflanzungen ein Schutzabstand von mindestens 3 m bestehen. Gleichzeitig ist auf ausreichende Abstände der Bepflanzung zu achten.⁷ Es wird daher angeregt, die Eingrünung so zu verbreitern, dass die o. g. Abstände zwischen Pflanzung und Gebäude eingehalten werden können.

Es wird angeregt, Stellplatzanlagen im GE mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern.

Zu 5.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB).

Erläuterung:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz nachzukommen, können Maßnahmen z. B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt werden.⁸

⁷ Gemäß Art. 47 ff. AGBGB ist auf ausreichende Abstände zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu achten, welche in der Regel 2 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und sonstigen Flächen betragen müssen.

⁸ Im Bebauungsplan sollten auf allen Dächern Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ermöglicht werden, z. B. folgendermaßen: „Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.“ Für das WA wird angeregt, z. B. Folgendes festzusetzen: „Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.“ Für das GE wird angeregt, folgendes festzusetzen: „Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.“ Es wird angeregt, im GE auf Flachdächern sowie im WA (Garage) Dachbegrünungen zu ermöglichen, z. B. folgendermaßen: „Als Dachform (im WA für Garagen) sind ... begrünte Flachdächer zulässig. Flachdächer (auf Garagen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens ... cm stark sein.“ Für das GE wird angeregt, auch Regelungen zu Fassadenbegrünungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu treffen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, diese Inhalte auch in der Begründung (z. B. Kapitel Klimaschutz) ergänzend zu erläutern.

Zu 6.

Anforderungen an den Brandschutz, u. a. notwendige Feuerwehrumfahrten, sind sicherzustellen (vgl. z. B. Art 5 BayBO, M Ind BauRL., RL über Flächen für die Feuerwehr).

Erläuterung:

Es ist für die vorliegende Planung unbedingt zu prüfen, ob die Anforderungen u. a. bezüglich Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kurven und Schwenkbereichen in Zu-, und Umfahrten gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze ausreichend berücksichtigt wurden.

Zu 7.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB).

Erläuterung:

Der Ausgleich erfolgt z. B. durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Fläche bzw. Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB). In der Planung sind derzeit noch keine Regelungen zu den Ausgleichsflächen getroffen worden. Dies ist im nächsten Verfahrensschritt nachzuholen.

Abwägung

Zu 1. und 2.

Baugestaltung/Höhenlage und Gelände

Innerhalb des getroffenen Festsetzungsrahmens soll den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit zu zeitgemäßen Bauformen mit den festgesetzten Dachformen und –neigungen, sowie der freien Orientierung der Gebäude, der Fassadengestaltung und Einfriedung gegeben werden.

Diese finden sich auch in der umgebenden Bebauung, so dass sich das geplante Baugebiet ins vorhandene Ortsbild einfügt.

An den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Wand- und Firsthöhen wird daher festgehalten.

Regelungen zu betriebsnotwendigen Dachaufbauten sind im Vorfeld der konkreten Objektplanungen nicht abschließend möglich. Diese sollen, ebenso wie Werbeanlagen im Rahmen der BayBO zulässig sein.

Weitergehende Festsetzungen werden nicht für notwendig erachtet.

Zu den Höhenlagen der Gebäude und Gebäudeveränderungen werden bis zum nächsten Verfahrensschritt auf Grundlage der Erschließungsplanung Festsetzungen getroffen.

Geländeschnitte werden als Schemaschnitte zur Verdeutlichung der Begründung beigelegt.

Zu 3.

Im Übergangsbereich von Wohnnutzungen und reiner gewerblicher Nutzung wird die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen für vertretbar erachtet (GE5).

Diese Flächen dienen der Ansiedlung kleinerer Betriebe, die in der Regel die Möglichkeit von Wohnen und Arbeiten an einem Standort für die Betreiberfamilien erfordern.

Die gem. Gutachten festgesetzten Lärmkontingente sind auf diese Nutzungen abgestimmt.

Zu 4.

Die Festsetzungen zur privaten Ortsrandeingrünung sowie zur Durchgrünung mit Pflanzgeboten werden für ausreichend erachtet.

Ergänzend wird zur Durchgrünung von Stellplätzen ein Pflanzgebot je 8 Stellplätze festgesetzt.

Zu 5.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Klimaschutz sind bereits im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zulässig.

Zu 6.

Die Anforderungen an den Brandschutz für die öffentliche Erschließung werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und beachtet.

Notwendige Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind Gegenstand der jeweiligen Objektplanung.

Zu 7.

Die Ausgleichsflächen werden in Absprache mit der UNB bis zum nächsten Verfahrensschritt festgesetzt.

Beschluss:

Gemäß oben genannter Abwägung ist der Bebauungsplan zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

2.2 Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 15.05.2017

Keine Einwände

2.3 Unter Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.06.2017

Zusammenfassung

1. Der Wahl des Kompensationsfaktors wird nicht zugestimmt. Aufgrund der überwiegenden gewerblichen Nutzung und dem damit verbundenen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist der Faktor 0,5 zu wählen.

Durch eine hohe Versiegelung kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und auch das Schutzgut Wasser wird durch den Wegfall von versickerungsfähigen Flächen beeinträchtigt. Zudem kommt es durch die zusätzliche Bebauung zu einem Verlust von Retentionsräumen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist dem höheren Kompensationsfaktor anzupassen.

2. Ausgleichsflächen sind unter Angabe von Gemeinde, Gemarkung, Flurnr. und Größe sowie dem geplanten Pflege- und Entwicklungskonzept in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

- Mit dem Vorhaben die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen besteht Einverständnis. Flächeneignung und die Abstimmung des Pflege- und Entwicklungskonzepts sind mit der UNB abzustimmen.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch gesichert sein.

3. Flächen zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs sollten mit regionalem Saat- und Pflanzgut ein- bzw. durchgrünt werden.

4. Unter Hinweise durch Text ist folgendes mitaufzuführen:

Mit dem Einzelbauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in dreifacher Ausführung einzureichen.

Abwägung

Zu 1. und 2.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Unter Berücksichtigung der bereits getroffenen Vermeidungsmaßnahmen und der beschlossenen Ergänzung zur Durchgrünung von Stellplätzen (s. Pkt. 2.1, zu 4.) wird eine Erhöhung des Ausgleichsfaktors auf 0,4 (innerhalb der Spanne 0,3 – 0,6) für ausreichend erachtet.

Auf die eigenverantwortliche Anwendung des Leitfadens durch die Gemeinde wird dabei ausdrücklich verwiesen.

Zu 3.

Auf weitergehende Vorgaben zum Saat- und Pflanzgut wird verzichtet.

Zu 4.

Gemäß der Bauvorlagenverordnung kann ohne weitere Hinweise im BP bei Bedarf ein Freiflächengestaltungsplan gefordert werden.

Beschluss:

Gemäß oben genannter Abwägung ist die Ausgleichsfläche bis zum nächsten Verfahrensschritt in Abstimmung mit der UNB festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

2.4 Kommunale Angelegenheiten, Stellungnahme vom 22.05.2017

Keine Einwände

2.5 Unter Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 09.05.2017**Zusammenfassung**

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Verdachtsflächen für Bodendenkmäler.
Das BLfD ist zu beteiligen.

Hinweis

Eine Stellungnahme des BLfD liegt nicht vor.
Das Amt ist weiter am Verfahren zu beteiligen.

2.6 Abfallwirtschaftsbetrieb, Stellungnahme vom 08.05.2017**Zusammenfassung**

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege mit Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.

2.7 Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.05.2017**Zusammenfassung**

Im Planbereich des Bebauungsplan Nr. 42 „Straßäcker III“ 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 (siehe Hinweis durch Text, Punkt 5).

2.8 Besondere soziale Angelegenheiten, Senioren, Stellungnahme vom 30.05.2017**Zusammenfassung**

Eine gut erreichbare Nahversorgungsinfrastruktur ist u.a. mit dem am Ort ansässigen EDEKA Supermarkt, Bäcker, Metzger und verschiedener Getränkemärkte gegeben.

Auch ist die Gemeinde Gerolsbach darauf bedacht, die Umgebung (Straßenverläufe, Gehwege und Fahrradwege) hindernisarm zu gestalten. Hierauf sollte auch in Zukunft weiter geachtet werden. Radwege sind ebenfalls vorhanden.

Weiter besteht eine Busanbindung (RBA). Zur Busanbindung ist ein barrierefreier Gehweg mit Überquerungshilfe vorhanden.

Für den geplanten Geschoßwohnungsbau wird angeregt, diesen barrierefrei mit senioren- und behindertengerechten Wohnungen auszuführen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

2.9 **Behindertenbeauftragte**, Stellungnahme vom 30.05.20017

Zusammenfassung

Um einen barrierefreien Zugang im Plangebiet zu schaffen sind bei der Planung die Grundprinzipien zur barrierefreien Gestaltung besonders zu beachten.

Diese sind in der Stellungnahme ausführlich dargelegt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung weiter beachtet.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

2.10 **Gesundheitsamt**, Stellungnahme vom 30.05.2017

Zusammenfassung

Mit der dem Bebauungsplan besteht aus unserer Sicht Einverständnis.

Hinweis:

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung in der vorgesehenen Form möglich sei. Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die Gebäude einen entsprechenden Schallschutz (also Gewerbebetriebe und auch

Wohngebäude) haben müssen. Nicht berücksichtigt wird dabei, dass Menschen sich nicht nur in Gebäuden aufhalten, besonders dann, wenn es sich auch um Wohngebäude handelt. Nachbarschaftslärm, z. B. durch Betriebe, kann in der Freizeit als durchaus lästig oder störend empfunden werden und den Erholungswert maßgeblich beeinträchtigen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette
Unentschuldigte Gemeinderäte:		
Ja-Stimmen:	13	
Nein-Stimmen:	0	

2.11 **KUS**, Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stellungnahme vom 09.05.2017

Keine Einwände.

2.12. **Verkehr, ÖPNV**, Stellungnahme vom 05.05.2017

Keine Einwände

3. Wasserwirtschaft Ingolstadt, Stellungnahme vom 31.05.2017

Zusammenfassung

1. Wasserversorgung

Der Planungsbereich wird von keinem Wasserschutzgebiet berührt. Die öffentliche Wasserversorgung erfolgt durch das Kommunalunternehmen Gerolsbach.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Strassacker III“ mit Teilaufhebung des BBP Nr. 27 „Strassacker“ und BBP Nr. 33 „Sportgelände“ in Gerolsbach der Gemeinde Gerolsbach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Laut dem Umweltbericht fällt das Gelände der geplanten Wohn- und Gewerbegebietsflächen von Norden nach Südosten um ca. 11' ml von ca. 472 m

ü.NN auf ca. 461 m ü.NN ab. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Schichtwasseraustritte können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) nicht ausgeschlossen werden.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen sind.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Für die Bereich 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 der Bauarbeiten.

Wir weisen darauf hin, dass die Fläche landwirtschaftlich genutzt wurde. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir, zu berücksichtigen.

3. Abwasserbeseitigung

Gerolsbach wird größtenteils im Mischsystem entwässert und ist an die Zentralkläranlage Gerolsbach, die ausreichend leistungsfähig ist, angeschlossen. Das geplante Bau- und Gewerbegebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll über einen -Regenwasserkanal gesammelt, und über ein Regenrückhaltebecken an einen bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Für das Einleiten von anfallendem Niederschlagswasser aus dem bestehenden Regenwasserkanal des Gewerbegebietes Straßacker I in den Gerolsbach existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis (Bescheid vom 22.07.2009, Az. 40/63232). Gemäß den dazugehörigen wasserrechtlichen Antragsunterlagen ist das geplante Gebiet nur als Außengebiet berücksichtigt. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist daher zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden kann. Da es sich bei dem geplanten Gebiet weiterhin sowohl um ein Bau- als auch ein Gewerbegebiet handelt

dürfte außerdem eine Tektur der wasserrechtlichen Antragsunterlagen erforderlich sein. Die entsprechenden Tekturunterlagen wären dann so rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen, dass vor der geplanten Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem neuen Gebiet das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann und die hierfür erforderlichen Entwässerungseinrichtungen auch entsprechend der genehmigten Planung errichtet werden können.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das umliegende Gelände fällt nach Nordwesten zum Geltungsbereich hin ab. Bedingt durch diese Hanglage könnte bei Starkregen und/oder Schneeschmelze ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umliegenden Einzugsgebiet möglich sein. Dies sollte bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Diesbezüglich verweisen wir auf den § 37 WHG wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter verändert werden darf.

5. Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 42. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem erfordert voraussichtlich eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis, die frühzeitig zu überprüfen und ggf zu beantragen ist.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bis zum nächsten Verfahrensschritt wird, ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

4. Staatliches Bauamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 08.05.2017

Keine Einwände

5. Kreistiefbauverwaltung, Stellungnahme vom 09.05.2017

Keine Einwände

6. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 04.05.2017

Keine Einwände

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen, Stellungnahme vom 18.05.2017

Zusammenfassung

Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

In den Hinweisen sollte folgender Text aufgenommen werden:

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

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Beschluss:

Der Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette
Unentschuldigte Gemeinderäte:		
Ja-Stimmen:	13	
Nein-Stimmen:	0	

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 26.04.2017

Zusammenfassung

Die Sicherung und Entwicklung von Gewerbegebieten durch Ergänzung bestehender Standorte ist von Seiten der Handwerkskammer für München und

Oberbayern ausdrücklich zu begrüßen. Da gerade für Handwerksbetriebe Nutzungsänderungen und Betriebserweiterungen am Standort sehr wichtig sind, können die neu geschaffenen Flächen ggf. zudem geeignete Entwicklungsflächen für bereits ansässigen Handwerksbetriebe im Umgriff darstellen.

Es ist daher wünschenswert, auf den neu entstehenden Gewerbeflächen vor allem auch kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung eine Ansiedlung zu ermöglichen. Es ist positiv hervorzuheben, dass dieser Aspekt bereits Eingang in den Entwurf gefunden hat (vgl. Abschnitt 5 auf S. 4 der Begründung).

Gemäß dem Trennungsgrundsatz sollen planungsrechtlich stark divergierende Nutzungen nicht unmittelbar aneinandergrenzen (§50 BimSchG). Wir stehen der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet daher zunächst äußerst kritisch gegenüber.

Das geplante Wohngebiet und das bestehende, benachbarte Wohn- und Mischgebiet erfordern eine Überplanung des Gewerbegebiets mit flächenbezogenen Emissionskontingenten (Lex) im Rahmen eines Schallschutzgutachtens, um diesem Aspekt planerisch zu begegnen. Es ist positiv hervorzuheben, dass die festgesetzten Kontingente sich durch die Definition von Zusatzkontingenten in einem noch angemessenen Rahmen bewegen, um einen entsprechenden Spielraum zur Ausübung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe sowie notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort zu gewährleisten. Wir bitten darum, dass dafür Sorge getragen wird, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort auch langfristig gewahrt bleibt.

Im Rahmen der Planungen sollte also sichergestellt werden, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Um sicherzustellen, dass der Gebietscharakter erhalten wird und die Bauflächen auch langfristig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, regen wir einen

Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen durchentsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan an. Ebenso ist dies angeraten, um auf diese Weise auch negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern vorbeugen zu können.

Beschluss:

Innerortsrelevante Einzelhandelssortimente werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. (s. auch Stellungnahme Reg.v.Obb., Pkt.1)

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

9. IHK, Stellungnahme vom 06.06.2017

Zusammenfassung

Mit dem hier dargelegten Planänderungsvorhaben, das die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen vorsieht, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Allerdings ist die Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO aus immissionsrechtlicher Sicht als nicht unproblematisch zu bewerten. Mit der Ausweisung direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet (GE) wird dem Grundsatz der Funktionstrennung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu wenig entsprochen. Wir sehen demzufolge in dem hier vorgelegten Planungskonzept ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential.

Abwägung

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sicher zu stellen wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Emissionskontingente für die Gewerbeflächen festgesetzt, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an den schützenswerten Wohnbebauungen gewährleisten.

Beschluss:

Gemäß o.g. Abwägung ist eine Änderung der Planung nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	0		

- 10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen,**
Stellungnahme vom 09.05.2017
Keine Einwände
- 11. Bayerischer Bauernverband , Stellungnahme vom 08.06.2017**
Keine Einwände
- 12. Bayernwerk AG,** Stellungnahme vom 30.05.2017
Keine Einwände
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.
- 13. Deutsche Telekom Technik,** Stellungnahme vom 26.04.2017
Keine Einwände.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.
- 14. Deutsche Post AG,** Stellungnahme vom 11.05.2017
Keine Einwände
- 15. Markt Hohenwart,** Stellungnahme vom 04.05.2017
Keine Einwände
- 16. Gemeinde Gachenbach,** Stellungnahme vom 03.05.2017
Keine Einwände
- 17. Gemeinde Aresing,** Stellungnahme vom 06.06.2017
Keine Einwände

18. **Gemeinde Waidhofen**, Stellungnahme vom 04.05.2017
Keine Einwände
19. **Gemeinde Scheyern**, Stellungnahme vom 23.05.2017
Keine Einwände
20. **Gemeinde Schiltberg**, Stellungnahme vom 02.05.2017
Keine Einwände

B. STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Keine Stellungnahmen eingegangen

Hinweis: Vor der Auslegung müssen die Erschließungsplanung und die Ausgleichsflächenplanung eingearbeitet werden.

C. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Straßacker III“ mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 21.06.2017.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirtm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

46.4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 23.06.2015 aufgezeigt, ist nunmehr der Grundstückseigentümer erneut an die Gemeinde herantreten und stellt einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“ (siehe Entwurfsplanung).

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Fl.-Nr. 198/36, 198/37, 198/53, sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 198 (siehe Entwurfsplanung).

Die Änderung betrifft die Erweiterung der Bauräume für Nebenanlagen, sowie eine Halle für Reitsport und eine Hackschnitzelanlage. Zudem werden

weitere Wohneinheiten, sowie nicht störende, gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Vor einer Aufstellungsbeschlussfassung zur 4. Änderung des BP Nr. 28 „Sondergebiet für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“ muss ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag vom Antragsteller eingegangen werden.

Mit der vorgestellten Entwurfsplanung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Beschluss:

Der vorgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen“ wird grundsätzlich zugestimmt. Vorab muss ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vom Antragsteller eingegangen werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

47. Vergabe Gehwegpflasterarbeiten – Ortsdurchfahrt Gerolsbach (Pfaffenhofer Straße)

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 7 Angebotsaufforderungen versandt, 4 Angebote wurden abgegeben.

Die abgegebenen Angebote wurden geprüft, das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Landschaftspflege Michael Streng, Gerolsbach mit einer Angebotssumme von 56.447,65 (Brutto) ab.

Hinweis: Beim Angebot der Fa. Streng müssen die Angaben für die Verkehrsregelung noch nachträglich besprochen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag für die Gehwegpflasterarbeiten wird an die Firma Landschaftspflege Michael Streng, Gerolsbach zum Angebotspreis von 56.447,65 € Brutto vergeben.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer	

48. Vergabe von Straßensanierungsmaßnahmen – Gemeindeverbindungsstraße Junkenhofen – Metzenried (*Gemeinde Schiltberg*)

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 13.06. 2016 bzw. 30.08.2016 vorgestellt wurden im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung Angebote für verschiedene Straßensanierungsmaßnahmen unter anderm auch für die o. g. Straße eingeholt.

Im Rahmen einer beschränkten Angebotsabfrage (25.04.2016) wurden 8 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, es wurden 7 Angebote abgegeben.

Nach Überprüfung der Gebote, stellt sich als wirtschaftlichstes Angebot das der Firma Franz Schelle GmbH, Pfaffenhofen mit einer Angebotssumme über 197.655,06 €, Brutto heraus. *Nach Rücksprache mit dem Bieter bestätigt dieser die Preisangaben für eine aktuelle Vergabe.*

Hinweis: Es liegen keine Bodenuntersuchungen vor, somit können sich noch Änderungen bei der Ausführung der Sanierungsmaßnahme ergeben.

Beschluss:

Der Auftrag für die Straßensanierungsarbeiten wird an die Firma Franz Schelle GmbH, Pfaffenhofen zum Angebotspreis von 197.655,06 €, Brutto vergeben.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfurm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

49. Neubau Abwasserkanal Steinleiten

Im Zuge der Erschließungsarbeiten an der Steinleitenstraße könnte in einem Teilstück ein Kanalneubau wie folgt durchgeführt werden.

Positionen:	Kostenschätzung:
ca. 240 m (<i>Steinzeugkanal DN400</i>)	ca. 144.000 €
Tiefbauzulage für Straßenbereich	ca. 16.500 €
Hausanschlüsse (öffentlich)	ca. 12.500 €
Sonstiges, Unvorhergesehenes	ca. 17.000 €
Nebenkosten	ca. 28.500 €
MWSt	ca. 41.515 €
 Gesamtkosten	 ca. 260.000 €

Beschluss:

Das Kommunalunternehmen wird beauftragt, eine entsprechende Planung durch das IB WipflerPlan, Pfaffenhofen (*Abschluss eines entsprechenden Ingenieurvertrags*) in Auftrag zu geben (*Eine entsprechende Beauftragung kann*

im Vorgriff der nächsten Verwaltungsratssitzung bereits durch die Verwaltung veranlasst werden). Befindet sich dieses Projekt im entsprechend vorgestellten Kostenrahmen, können auch die Ausführungsplanungen bzw. –arbeiten in Auftrag gegeben werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		13
Entschuldigte Gemeinderäte:	4	Schwertfirm Gerti, Höpp Alfred, Winter Martin, Schütz-Finkenzeller Annette	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	12		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

50. Bekanntgaben, Sonstiges

- Stromerzeugung/Quellen im Gemeindegebiet

Stromerzeugung/Quelle	im Jahr 2013	in %	im Jahr 2016	in %
Solar	6.913.266 kWh	61%	8.051.363 kWh	26%
Biomasse	4.438.559 kWh	39%	4.579.252 kWh	15%
			18.445.535	
Windenergie	0 kWh	0%	kWh	59%
	11.351.825		31.076.150	
Gesamt:	kWh		kWh	
Stromverbrauch im Gemeindegebiet	9.244.003 kWh		9.008.954 kWh	
Regenerative Stromerzeugung		123%		345%

Wasserversorgung Gerolsbach - Mit Bescheid vom 08.05.2017 wurde eine jährliche Wasserentnahme aus den beiden Tiefbrunnen von 160.000 m³ auf 200.000 m³ genehmigt

Breitbandausbau – Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn wurde per Mail vom 02.06.2017 durch die Regierung von Obb. mitgeteilt. In den nächsten Tagen soll der Kooperationsvertrag mit der Fa. Altonetz unterzeichnet werden.

Errichtung einer Querungshilfe – Nach Antragstellung von verschiedenen Bürgern und Besichtigung mit dem Landratsamt soll in der Schrobenhausener Straße (Kreisstraße) eine Querungshilfe eingebaut werden.

Gemeinderäte insgesamt:	17		
Entschuldigte Gemeinderäte:			
Unentschuldigte Gemeinderäte:			