

**2. Sitzung**  
des  
**Gemeinderates Gerolsbach**  
am **21. Februar 2018**

**Öffentliche Sitzung:**

**Anwesend:**

Seitz Martin, Erster Bürgermeister

**Gemeinderäte**

Bergmann Erich  
Buchberger Jakob  
Brandstetter Ignaz  
Lönner Rudolf  
Schaipp Xaver  
Winter Martin  
Höpp Alfred

Kneißl Johann  
Wörle Peter  
Schütz-Finkenzeller Annette  
Kirmayr Georg  
Maurer Stefan  
Schwertfirm Gerti  
Zaindl Albert

**Entschuldigt:**

Felber Johann (*entschuldigt – privat verhindert*)

Ottinger Georg (*entschuldigt – krank*)

**Beschlussfähigkeit war gegeben.**

In **öffentlicher** Sitzung:

**10. Genehmigung der Niederschrift für die öffentliche Gemeinderats-  
sitzung vom 23.01.2018, TOP 1. bis 9.**

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

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

## 11. Behandlung der Empfehlung der Bauausschusssitzung vom 15.02.2018

### a) Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück (FINr.) 513 Gemarkung Klenau (Kleinfeldstraße 9)



Der eingereichte Bauantrag entspricht nicht den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans Junkenhofen III (inkl. 1.+ 2. Änderung). Es werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt (Genehmigung durch Landratsamt erforderlich).

#### Festsetzung (3.3):

Die Höhenlage wurde für diese Bauparzelle auf NN 495,50 m Fertigfußboden (FFB) festgesetzt. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 0,5 m abweichend von der Höhenfestsetzung sind zulässig.

#### 1. Abweichung inkl. Begründung:

Die max. vorgeschriebene Höhenlage des EG-FFB bewirkt eine starke Abgrabung an der Südseite des Gebäudes. Eine harmonische Höhengestaltung des Gebäudes in Zusammenhang mit dem Grundstück ist aus Sicht des Planers nicht möglich. Die zulässige Höhenlage aus planerischer Sicht wurde zu niedrig festgesetzt. Es wird beantragt, dass der FFB des Wohnhauses mit einer Höhen auf NN 496,15 m festgesetzt wird.

#### Festsetzung (4.1.2):

An max. 2. Außenwänden der Hauptgebäude sind Vor- und Rücksprünge zulässig; sie dürfen max. 1,20m tief ausgeführt werden und in der Länge 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

#### 2. Abweichung inkl. Begründung:

An 2 Außenwänden des Hauptgebäudes beträgt der Vorsprung 2,30 m. Die Länge überschreitet 1/3 der Fassadenlänge. Da sich der Vorsprung in dem Bereich der geplanten Terrassenüberdachung befindet, ist eine unauffällige Integration in das Gesamtgebäude gegeben.

Festsetzung (4.2.3)

Als Dachdeckung sind naturrote Dachziegel zu verwenden

3. Abweichung inkl. Begründung:

Als Dachdeckung sind anthrazite Dachziegel geplant.

Festsetzung (2. Änderung):

Max. Wandhöhe 6,30 m

4. Abweichung:

Es wird eine max. Wandhöhe von 6,75 m im Bereich der nördlichen Außenwand des Wohngebäudes beantragt.

**Beschluss:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:*

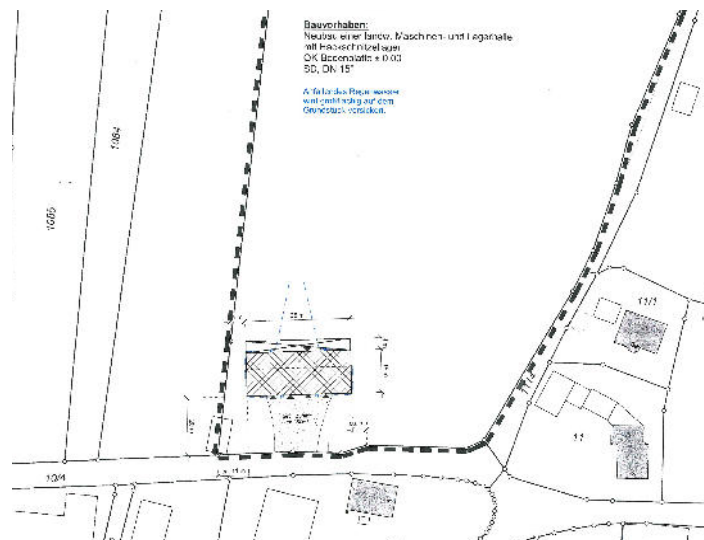
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

*Wird eine Bebauungsplanänderung durch die Genehmigungsbehörde gefordert, wird diese aufgrund des heutigen Beschlusses nicht grundsätzlich in Aussicht gestellt.*

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**b) Antrag auf Neubau einer landw. Lager- und Maschinenhalle mit Hackschnitzellager auf dem Flurstück (FINr.) 1113 Gemarkung Strobenried (Außenbereich nördlich Strobenried)**



**Maße der Lager- und Maschinenhalle mit Hackschnitzellager**

Rauminhalt (Halle):	3.779,22 m <sup>3</sup> (Wandhöhe: 5,24 m / Firsthöhe 7,74 m)
Rauminhalt (Vordach):	748,08 m <sup>3</sup>
Grundfläche (Halle):	540,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche (Vordach):	144,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (Halle)	504,10 m <sup>2</sup>

**Beschlussvorschlag:**

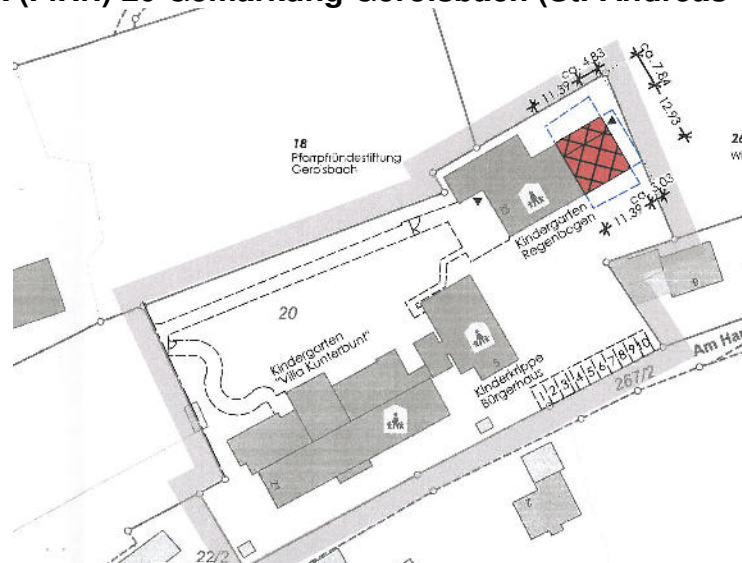
*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:*

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**c) Antrag auf Erweiterung des Kindergartens "Regenbogen" auf dem Flurstück (FINr.) 20 Gemarkung Gerolsbach (St.-Andreas-Straße 23)**



Wie bereits in den Gemeinderatssitzungen am 14.06.2016 bzw. 21.06.2017 vorgestellt, ist beabsichtigt den KiGa „Regenbogen“ um eine weitere Kindergartengruppe, *Bruttogrundfläche 147,27 m<sup>2</sup> // Umbauter Raum 685,11 m<sup>3</sup>*, zu erweitern. Der Anbau soll in Massivholzbauweise erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Bauausschuss empfiehlt:*

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**d) Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet**

**OT Alberzell**

Im Rahmen der Dorferneuerung Alberzell, in derer u. a. verschiedene Straßensanierungsmaßnahmen geplant sind, ist es sinnvoll auch die Straßenbeleuchtung zu sanieren. Durch Koordinierung der Maßnahmen können Synergien erfolgen und somit Kosten eingespart werden (Tiefbau).

**Beschluss:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:*

Die Sanierung der Straßenbeleuchtung soll in Auftrag gegeben und zeitlich mit dem Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung abgestimmt werden (*Auftragnehmer: Bayernwerk AG im Rahmen des Straßenbeleuchtungsvertrags*).

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

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

### **Ergänzungen und Erneuerungen der Straßenbeleuchtung im Zuge des Breitbandausbaus**

Im Zuge des Breitbandausbaus im Gemeindegebiet, in dem u. a. verschiedene Tiefbaumaßnahmen in Gemeindestraßen geplant sind, ist es in Teilbereichen sinnvoll auch die Straßenbeleuchtung zu erneuern bzw. zu ergänzen. Durch Koordinierung der Maßnahmen können Synergien erfolgen und somit Kosten eingespart werden (Tiefbau).

#### **Beschlussvorschlag:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:*

Die Verwaltung wird beauftragt mit der Bayernwerk AG verschiedene Sanierungsmaßnahmen abzustimmen. Eine Beauftragung kann direkt nach Prüfung der Angebote erfolgen (*Auftragnehmer: Bayernwerk AG im Rahmen des Straßenbeleuchtungsvertrags*).

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

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

#### **e) Antrag auf Neubau einer Hofzufahrt nach Breitsamet**

Mit Schreiben vom 06.02.2018 (Eingang 07.02.2018) bittet der Eigentümer der Hofstelle Breitsamet um folgende Stellungnahme:

- Neubau einer Hofzufahrt auf dem Flurstück (FINr.) 1112
- Rückbau der alten Hofzufahrt auf dem Flurstück (FINr.) 1112
- Erstellung einer Ausgleichsfläche auf dem Flurstück (FINr.) 1112
- Wiederherstellung des öffentlichen Feld- und Waldweges auf dem Flurstück (FINr.) 1125/2

jeweils der Gemarkung Gerolsbach

Die aufgeführten Arbeiten werden alle auf eigene Kosten des Eigentümers durchgeführt.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Bauausschuss empfiehlt:*

Es soll eine detaillierte Planung vorgelegt werden. Erst auf Grundlage dieser können weitere Entscheidungen getroffen werden.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**12. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „„Straßäcker III““ mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 27 „Straßäcker“ und Nr. 33 „Sportgelände“ in Gerolsbach; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Empfehlung Satzungsbeschluss**

**Anmerkung:** Die 18. Änderung des gemeindlichen FINP „Straßäcker III“ wurde mit Bescheid vom 05.02.2018 (Eingang 14.02.2018) vom Landratsamt PAF genehmigt.

**Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**A. STELLUNGNAHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

**1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 22.01.2018**

**Zusammenfassung**

In unserem letzten Schreiben kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Diese Einschätzung wird auch für den vorliegenden Verfahrensschritt aufrechterhalten.

Wir wiesen in unserer letzten Stellungnahme darüber hinaus darauf hin, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042). Lt. Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 21.06.2017 sollen innerortsrelevante Einzelhandelssortimente im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Ein entsprechender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sollte daher sortimentsunabhängig sein oder auch Regelungen für Sortimente der Nahversorgung und des sonstigen Bedarfs umfassen (siehe Sortimentsliste im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Anhang 2). Zur Klarstellung sollte ggf. der im LEP vorgegebene Begriff „Sortimente des Innenstadtbedarfs“ verwendet werden.

**Beschluss:**

Die Formulierung wird wie vorgeschlagen geändert.  
Der Bebauungsplan ist redaktionell anzupassen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**2. Planungsverband, Stellungnahme vom 04.01.2018**

Zusammenfassung

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 28.04.2017 Stellung genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert. In den nun vorliegenden Planunterlagen soll im gesamten Baugebiet ein genereller Ausschluss von Einzelhandel mit innerortsrelevantem Sortiment festgesetzt werden. Dies ist aus regionalplanerischer Sicht hinsichtlich RP 10 B IV 3.3 Z zu begrüßen.

Ergänzend ist aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung u.a. in Gewerbegebieten (je nach Betroffenheit) durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042). Es sollte daher geprüft werden, ob nicht ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs, sowie darüber hinaus auch des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung von Punkt 5.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), die jeweils pro Betrieb mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besitzen, festgesetzt werden sollte.



**Beschluss:**

Siehe Stellungnahme und Beschlussfassung zu Punkt 1 (Stellungnahme von Regierung von Oberbayern).

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**3. Landratsamt Pfaffenhofen****3.1 Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung, Stellungnahme vom 30.01.2017****Zusammenfassung**

- 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 3 a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).**

Erläuterung:

Die Abwägung der Gemeinde vom 21.06.2017 wird zur Kenntnis genommen.

**WA, GE 8 – 13 (vorher WA, GE 5)**

Bauliche Anlagen am Ortsrand sollten sich schonend und nicht störend in das Landschaftsbild einfügen. In der Nachbarschaft – z. B. im Bebauungsplan Nr. 31 – 2. Änderung im Mischgebiet „Straßäcker II“ – wird eine Geschossigkeit von II festgesetzt. Eine III-Geschossigkeit am Ortsrand sollte an dieser Stelle nicht in Betracht gezogen werden.

Darüber hinaus wird angeregt, die Gebäude in ihrer Wahrnehmung durch eine entsprechende Fassadengestaltung zu gliedern, z. B. „Erdgeschoss: Wandflächen verputzt; weiß oder gebrochen weiß/pastellfarbener Anstrich;

Obergeschoss(e) bzw. Giebel in Holzverschalung, naturbelassen oder braun lasiert“.

Die weiteren Anregungen zur Baukultur zu obigem Punkt (Dachüberstand, Einfriedungen) werden aufrechterhalten. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 02.06.2017 verwiesen.

Darüber hinaus wird angeregt, im WA auf Stützmauern außer im Bereich von Garagenzufahrten zu verzichten.

### **GE 1 – 7 (vormals GE)**

Es wird bezüglich der Gewerbegebietsteile Nr. 1 bis 7 auf notwendige Regelungen zur Gestaltung sowie auf die Festsetzungen zu Werbeanlagen hingewiesen.

Für das Gewerbegebiet (GE 1 - 7) werden daher die Anregungen zur Baukultur aufrechterhalten. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird auch hier auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 02.06.2017 verwiesen.

- 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:

Die Darstellung der Geländeschnitte wird grundsätzlich begrüßt. Um diese rechtsverbindlich zu machen, müssten diese jedoch noch als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Anregungen der Fachstelle vom 02.06.2017 zu den Geländeschnitten werden daher aufrechterhalten.

- 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:

Die differenziertere Auseinandersetzung mit der Thematik im Rahmen der Abwägung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund vielfältiger Folgeprobleme von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten (z. B. Einschränkung der Nutzung, Störung des Nachbarschaftsfriedens sowie nachträgliche Betriebseinschränkungen) wird die Stellungnahme vom 02.06.2017 aufrechterhalten.

- 4. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (vgl. u. a. § 9 Abs. 1 BauGB; PlanZV).**

Erläuterung:

Für die unter Punkt 9. Sonstige Planzeichen festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten wird angeregt zu klären, zu wessen Gunsten diese festgesetzt werden.

Unter Punkt 3. Satz 2 Geländeänderungen, Stützmauern der Festsetzungen durch Text ist zur Rechtssicherheit und –klarheit jeweils konkret zu beschreiben und festzusetzen, welche die jeweils „seitlichen“ bzw. „rückwärtigen“ Grundstücksgrenzen sind.

Es wird angeregt, zu prüfen, ob die Ausführungen zur Drosselung unter Punkt 6. Wasserwirtschaft (Satz 2 bis 6) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Sinne von Festsetzungen grundsätzlich in der vorliegenden Form möglich sind und ob sie z. B. unter § 9 Abs. 1 Nr. 16 bzw. Abs. 1 Nr. 20 BauGB fallen können.

Daneben sind nach Ansicht der Fachstelle die Sätze 7 bis 9 (Punkt 6.) nicht als Festsetzungen gemäß Festsetzungskatalog des § 9 BauGB möglich. Es wird daher angeregt, diese Ausführungen unter die Hinweise durch Text zu verschieben.

- 5. 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. Lärm,**

**Staub, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (hier z. B. zwischen Arbeiten und Wohnen bzw. Verkehr; vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).**

Erläuterung:

Im gegenständlichen Entwurf soll im Gegensatz zur Vorentwurfsplanung die Eingrünung an Nord- und Ostseite („Flächen zur Eingrünung des Baugebiets“) stark eingeschränkt werden.

Gerade in Anbetracht der Ortsrandsituation wird angeregt, dort auch im Hinblick auf die maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m der Gebäude, eine Eingrünung von mindestens 10 m einzuplanen und z. B. eine lockere Bepflanzung mit Bäumen Sträuchern, etc. konkret festzusetzen (z. B. gem. Punkt 13.2 der Anlage zur PlanZV).

Das neu festgesetzte Pflanzgebot für die Stellplätze wird grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch angeregt, Stellplatzanlagen im GE mit mind. 1 Baum je 5 statt je 8 Stellplätze zu gliedern.

Gemäß 5.2 der textlichen Festsetzungen sind öffentliche Grünflächen „[...] mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzulegen.“ Für die unter 5.2 festgesetzten Öffentlichen Grünflächen gibt es jedoch keine Entsprechung in der Planzeichnung. Diese zeichnerische Festsetzung ist daher noch nachzuholen.

Darüber hinaus wird im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf bezüglich Artenauswahl, Pflanzdichte und –qualität auf Punkt 5.3. der textlichen Festsetzungen verwiesen. Darin vermag die Fachstelle jedoch keine konkrete Regelung zur Durchführung von Bepflanzungen zu erkennen (z. B. bleibt unklar, an welcher Stelle wie viele Sträucher gepflanzt werden sollen). Die Festsetzung erscheint derzeit als nicht vollziehbar.

Es wird angeregt, konkretere Festsetzungen zu treffen (z. B.: „Je 20 m ist ein Laubbaum der Pflanzliste gemäß Punkt 5.3 zu pflanzen“ und z. B: „Im Unterwuchs der Baumstandorte ist im gem. 5.3 angegebenen Pflanzabstand eine zwei bis dreireihige Strauchpflanzung vorzusehen.“).

Bezüglich der Zuordnung von Wohn- und Gewerbegebieten und ihrer Ausgestaltung im Bauleitplanverfahren wird auf den Trennungsgrundsatz (vgl. § 50 BImSchG) sowie auf die Schaffung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verwiesen (vgl. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Anregung eines Grünpuffers zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) wird daher

aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 02.06.2017 wird diesbezüglich verwiesen.

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

Erläuterung:

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

Dazu wird dringend angeregt, die örtliche Feuerwehr und die Kreisbrandinspektion zu beteiligen und dabei konkrete Fragen zu stellen, so dass eine ausreichende Ausstattung/Ausrüstung sichergestellt ist.

**Abwägung**

Zu 1.

Durch die Festsetzung durch Text, Punkt 2 wird das 3. Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet einschränkend als Terrassengeschoss festgesetzt.

Durch das geforderte Einrücken des 3. Geschosses wird eine Gliederung der Fassade bereits erreicht.

Die festgesetzte Wandhöhe mit max. 6,50 m bezieht sich auf die Außenkante Gebäude und damit auf die Oberkante Abschluss Außenwand des 2. Obergeschosses. Dies ist in der Planung eindeutig zu definieren.

Die Gesamthöhe des Gebäudes wird durch die festgesetzte max. Firsthöhe von 9,50 m begrenzt. *Zur Verdeutlichung (z.Bsp. bei der Ausbildung von Flachdächern) ist diese Firsthöhe als max. Wandhöhe zu definieren.*

Die geplante Höhenentwicklung erscheint im Rahmen dieser Festsetzungen ortsplannerisch vertretbar.

Weitere gestalterische Festsetzungen werden nicht für notwendig erachtet.

Ebenso werden Stützmauern unter Berücksichtigung der getroffenen einschränkenden Festsetzungen (max. Höhe und Abstände) zur Gestaltung der Freiflächen für notwendig und ortsplanerisch vertretbar erachtet.

Auf die Abwägung vom 21.06.2017 wird zudem weiter verwiesen.

Werbeanlagen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung geregelt, Dies wird für ausreichend erachtet.

Auf Festsetzungen darüber hinaus wird verzichtet.

Zu 2.

Die als Anlage zur Begründung beigefügten Schemaschnitte dienen der Veranschaulichung der bestehenden Geländesituation und der zulässigen Geländeänderungen.

Die endgültige Höhenlage der Grundstücks- und Betriebsflächen sind individuell in Abhängigkeit der jeweiligen betriebsbedingten Anforderungen und Zufahrtssituationen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zu planen.

Weitergehende Festsetzungen sind nicht veranlasst.

Zu 3.

Auf die Abwägung vom 21.06.2017 wird verwiesen.

Zu 4.

Die Details zur Grunddienstbarkeit werden im Rahmen der dinglichen Sicherung geregelt und sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

„Seitliche“ und „rückwärtige“ Grundstücksgrenzen sind Begriffe aus der BauNVO § 22 Abs. 4. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Die redaktionellen Anregungen werden berücksichtigt. Die Planung ist entsprechend zu konkretisieren.

Der Punkt 6 der textlichen Festsetzung (Wasserwirtschaft) wird komplett unter „Hinweise“ verschoben.

Die Vorgaben zum Drosselabfluss werden im Rahmen des Wasserrechtsantrages abschließend festgelegt und sind ggf. im Bebauungsplan redaktionell anzupassen (siehe Stellungnahme WWA, Punkt 3).

Zu 5.

Die Festsetzungen zur Grünordnung auf den öffentlichen und privaten Flächen werden für ausreichend erachtet.

Für eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf die Festsetzung eines mindestens 10 m breiten Grünstreifens verzichtet.

Die Pflanzgebote sind in Abstimmung mit den jeweiligen betrieblichen Zwängen im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen und die Standorte entsprechend festzulegen.

Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

Hierzu wurde zum Bauentwurf bereits ein Pflanzplan erstellt und abgestimmt. Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Auf konkretere Festsetzungen wird daher verzichtet. Die in der Planzeichnung dargestellten Vorschläge bleiben, um für die Gemeinde die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der öffentlichen Räume zu erhalten, als Hinweise bestehen.

Der Widerspruch zur Festsetzung durch Text, Punkt 5.2 („...entsprechend der Zeichnerischen Festsetzungen..“) wird redaktionell korrigiert und als „Hinweis“ bezeichnet. Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich ausschließlich um Straßenbegleitgrün. Weitere Festsetzungen werden nicht für notwendig erachtet.

Die Eingriffe werden in Abstimmung mit der UNB in ausreichendem Maße ausgeglichen (siehe Stellungnahme UNB).

Bezüglich der Zuordnung von Wohn- und Gewerbegebieten wird auf die Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen.

Zu 6.

Die Anforderungen zum Brandschutz im öffentlichen Raum werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Auf den privaten Flächen ist die Berücksichtigung der Anforderungen zum Brandschutz ebenfalls Gegenstand der jeweiligen Objektplanung und nicht der vorliegenden Bauleitplanung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu.

Die Planung ist entsprechend redaktionell anzupassen.

### **Abstimmungsergebnis: 13 : 2**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	2	Maurer Stefan, Schütz-Finkenzeller Annette	

### **3.2 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung Stellungnahme vom 29.01.2018**

#### **Zusammenfassung**

Auf die Stellungnahme vom 15.05.2017 wird verwiesen.

Zur 2. Beteiligung wurde eine neue Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH mit der Auftragsnummer 5902.1 / 2017 - SF vom 14.12.2017 vorgelegt.

Darin wurden Emissionskontingente festgelegt, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Vorbelastung, an den schützenswerten Wohnbebauungen gewährleistet, zudem wurden Zusatzkontingente festgelegt. Im Gegensatz zur 1. Beteiligung bestehen nun 13 anstatt 5 Emissionsflächen.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung genannten Festsetzungen wurden in die Begründung sowie die Satzung aufgenommen, bzw. geändert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Straßäcker“ zugestimmt werden.

### **3.3 Naturschutzrechtliche Beurteilung, Stellungnahme vom 23.01.2018**

#### **Zusammenfassung**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Vorhaben.

Mit der vorgenommenen Einstufung des Planungsgebiets und des daraus resultierenden Ausgleichsfaktors besteht Einverständnis.

Folgendes wird gefordert:

Ausgleichflächen:



1. Die geplante Einbringung von wertgebenden, standorttypischen Einzelarten durch Schlitzansaat auf FlurNr. 379/1 der Gemarkung Singenbach hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Die Auswahl der einzubringenden Arten sowie der Zeitpunkt der Aussaat sind noch festzulegen.
2. Zur Gewährleistung des Erreichens des geplanten Entwicklungsziels sind die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen im Umweltbericht auf S. 20 wie folgt abzuändern:
  - Während der ersten zwei Jahre ist die Wiese zur Aushagerung dreimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 01.06. erfolgen.
  - Ab dem dritten Jahr ist die Fläche zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd hat dabei frühestens am 01.07. zu erfolgen.
  - Auf der gesamten Fläche ist neben Düngemitteln auch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
3. Insofern sich die Ausgleichsfläche nicht im Besitz der Gemeinde Gerolsbach befindet, ist diese vor Satzungsbeschluss gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notariell dinglich zu sichern und durch Eintragung in das Grundbuch mit einer Reallast zu versehen.
4. Die Ausgleichsfläche ist zur Eintragung in das Ökoflächenkataster inkl. Meldebogen und Lageplan an das Landesamt für Umwelt zu melden.

#### Allgemeines:

5. Unter Punkt 7 der Hinweise zur Grünordnung ist folgende Festsetzung mitaufzunehmen: „Den Einzelbauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.“

Begründung: Nach § 3 Abs. 2 BNatSchG überwachen die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden die Einhaltung der Vorschriften des BNatSchG und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften und treffen nach pflichtgemäßen Ermessen die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen, um deren Einhaltung sicherzustellen.

Zur Überwachung insbesondere der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 (Baumpflanzungen je angefangener Grundstücksfläche und Stellplätze) hält

die Untere Naturschutzbehörde eine grafische Verortung der geplanten Pflanzungen für erforderlich.

6. Zur Überwachung insbesondere der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 (Baumpflanzungen je angefangener Grundstücksfläche und Stellplätze) hält die Untere Naturschutzbehörde eine grafische Verortung der geplanten Pflanzungen für erforderlich.

Auf folgendes wird hingewiesen:

1. Die Ausgleichsfläche mit der FlurNr. 142, Gemeinde Waidhofen, Gemarkung Wangen befindet sich im Nachbarlandkreis Neuburg-Schrobenhausen. Zur Einholung des naturschutzfachlichen Einverständnisses ist daher das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu beteiligen. Kommt es zu einer negativen Stellungnahme, so ist der übrige Ausgleichsbedarf von 3.780 m<sup>2</sup> vor Satzungsbeschluss auf einer anderen, geeigneten Fläche nachzuweisen.
2. Bei der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums im Planungsgebiet ist nicht das jeweilige TK-Blatt heranzuziehen, sondern der gesamte Landkreis.
3. Soll der Oberboden (gem. Auflage Nr. 6) auf landwirtschaftlichen Flächen eingebaut werden, so wird darauf hingewiesen, dass für Auffüllungen ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> ein gesonderter Bauantrag zu stellen ist.

### **Abwägung**

Zu 1.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Zu 3.

Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde Gerolsbach.

Zu 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5 und 6.

In der Bauvorlagenverordnung (§ 7 Abs. 3, Satz 9) ist allgemein festgelegt, dass im Lageplan zum Genehmigungsantrag „..die Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen..“ darzustellen sind.

Weitere Hinweise hierzu werden somit nicht für erforderlich erachtet.

Hinweise

Zu1.

Die Ausgleichsmaßnahme in der Gemeinde Waidhofen wurde mit der UNB im Landratsamt Neuburg Schrobenhausen abgestimmt.

Zu 2. und 3.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.  
Die Planung ist entsprechend redaktionell anzupassen

#### **Abstimmungsergebnis: 13 : 2**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	2	Maurer Stefan, Schütz-Finkenzeller Annette	

#### **3.4 Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 17.01.2018**

Keine Einwände.

#### **3.5 Bodenschutz, Stellungnahme vom 22.01.2018**

##### **Zusammenfassung**

Laut Abschnitt 5.3 - Schutzgut Boden - des Umweltberichtes sind im Plangebiet keine Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten bekannt. Auch nach derzeitiger Aktenlage des Landratsamtes Pfaffenhofen sind keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Straßäcker III“ bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren (siehe auch Planzeichnung „5. Hinweise durch Text“).

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**3.6 Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.01.2018**

**Zusammenfassung**

das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe von Verdachtsflächen für Bodendenkmäler.

Das BLfD ist zu beteiligen.

**Abwägung**

Eine Stellungnahme des BLfD liegt nicht vor. Die Behörde war am Verfahren beteiligt.

**Zur Kenntnisnahme**

**3.7 Abfallwirtschaftsbetrieb, Stellungnahme vom 23.01.2018**

**Zusammenfassung**

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

Die geplante Wendeanlage ist mit 10,50 Meter Radius und einem Meter Freihaltezone am Rand der Wendeanlage ausreichend bemessen zum Wenden der Sammelfahrzeuge. Eine Bepflanzung in der Mitte der Wendeanlage ist nicht vorgesehen

**Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**3.8 Kommunale Angelegenheiten, Stellungnahme vom 15.01.2018**

Keine Einwände.

**3.9 Behindertenbeauftragte , Stellungnahme vom 31.01.2018****Zusammenfassung**

Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 23.05.2017, mit der Bitte um Beachtung. Meine Stellungnahmen stützen sich auf Art. 1, Art. 4 BayBGG (Barrierefreiheit) und Art. 10 Abs. 2 BayBGG (Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr), Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayStrWG (Straßenbaulast - behinderte Personen) sowie einschlägige DIN-Normen.

**Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann; Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**3.10 KUS, Stellungnahme vom 19.01.2018**

Keine Einwände.

**3.11 Verkehr, ÖPNV, Stellungnahme vom 05.01.2018**

Keine Einwände.

**3.12 Seniorenbeauftragter, Stellungnahme vom 05.01.2018**

Keine Einwände.

#### 4. **Wasserwirtschaft Ingolstadt, Stellungnahme vom 26.01.2018**

##### **Zusammenfassung**

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 ist bei den Festsetzungen durch Text unter Punkt 6. „Wasserwirtschaft“ eine detaillierte Beschreibung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung enthalten.

Diese wurde in einem Entwässerungskonzept in wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt. Im Rahmen der detaillierten Prüfung im nachfolgenden Wasserrechtsverfahren kann sich die abschließende Drosselabflussspende für die gewerblichen Flächen eventuell noch ändern. Gegebenenfalls ist dann der Bebauungsplan an den wasserrechtlichen Bescheid anzupassen.

##### **Beschluss:**

Die Festsetzung zur Wasserwirtschaft wird gem. Stellungnahme Landratsamt (siehe Punkt 2) zu den Hinweisen verschoben. Die endgültig abgestimmte Drosselabflussspende kann entsprechend redaktionell angepasst werden.

##### **Abstimmungsergebnis: 13 : 2**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	2	Maurer Stefan, Schütz-Finkenzeller Annette	

#### 5. **Staatliches Bauamt Ingolstadt, Stellungnahme vom 03.01.2018**

Keine Einwände

#### 6. **Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 12.01.2018**

Keine Einwände

**7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen,  
Stellungnahme vom 22.01.2018**

**Zusammenfassung**

aus Landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen zum o. a. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Neben Lärm- und Geruchsimmissionen kann es bei der üblichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch zur Staubentwicklung kommen, z. B. beim Mähdrusch oder bei der Bodenbearbeitung. Es wird deshalb empfohlen, den Punkt 11 der Hinweise durch Text folgendermaßen zu ergänzen:

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

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird redaktionell ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:			
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom  
06.02.2018**

**Zusammenfassung**

Die Handwerkskammer für München für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.g. Verfahren der Gemeinde Gerolsbach. Der nun vorgesehene Ausschluss des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet ist zu begrüßen; wir bitten aber darum, den Einzelhandel generell (mit Ausnahme von Handwerks- oder Gewerbebetrieben zu und dem eigentlichen Betriebszweck untergeordnetem Einzelhandel) im Gewerbegebiet auszuschließen.

Der nun angepasste Bebauungsplanentwurf basiert in seinen Festsetzungen bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Gewerbegebiets auf einem nun überarbeiteten Gutachten, das den Spielraum für sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe durch eine deutliche Reduzierung der zulässigen flächenbezogenen Emissionskontingente (LEK) sowie der Zusatzkontingente im Vergleich zum vorausgegangenen Entwurf leider z.T. deutlich reduziert.

Die Emissionskontingente für die Flächen entsprechen bzw. liegen damit in vielen Teilbereichen des Gewerbegebiets unter den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete oder sogar für Reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete.

Da diese für das Gewerbegebiet festgesetzten Flächenkontingente bei heranrückender Wohnbebauung nicht für vergleichsweise laute (Handwerks-)Betriebe mit lärmintensiven Tätigkeiten in den Außenanlagen geeignet sind, und eine derartige Konstellation besondere schalltechnische Maßnahmen wie eine entsprechende Situierung der Gebäude etc. notwendig macht, sollten Bauwerber in jedem Fall über diese Gegebenheit im Vorfeld informiert werden.

Darüber hinaus verweisen wir auf unsere vorausgegangene Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vom April des vergangenen Jahres hinsichtlich der Belange der bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe an den Geltungsbereich angrenzend. Die hier vorgebrachten Aspekte haben grundsätzlich als noch einmal angeführt zu gelten.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Ausschluss von Einzelhandel wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Punkt 1) verwiesen.

Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind in der Planung festgesetzt und beschrieben. Das Gutachten ist Anlage zur Begründung. Die Bauleitplanung ist Grundlage für jedes zu planende Bauvorhaben und von den jeweiligen Bauwerbern umfassend zu berücksichtigen.

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

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Schütz-Finkenzeller Annette	



## 9. IHK, Stellungnahme vom 23.01.2018

### Zusammenfassung

Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es grundsätzlich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen wird.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, werden die Immissionsorte 1 bis 6 als GE eingestuft. Hinsichtlich Wohnraumausweisungen im Rahmen der Ausnahmeregelung nach § 8 Abs. 3 BauNVO machen wir darauf aufmerksam, dass dadurch keine zusätzliche immissionsschutzrechtliche Einschränkung zulässig ist. Vielmehr genießt solcher Wohnraum (sog. Betriebsleiterwohnungen) keineswegs den gleichen Schutz, wie er für Mischgebiete oder gar für Wohngebiete gilt. Die Bewohner dieser Wohnungen müssen die Belastung hinnehmen, wie sie in dem jeweiligen Gebiet (hier: GE) üblich ist (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage 2008, § 8 Rz. 14.13).

Rein vorsorglich weisen wir zudem darauf hin, dass die Festsetzungen zu Betriebsleiterwohnungen hinsichtlich der Immissionsbelastungen, insbesondere durch den Verkehrslärm, zu beurteilen sind und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen zu ergänzen wären.

Wir regen weiterhin an Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber oder –leiter, dem Gewerbebetrieb zuzuordnen und diese gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich unterzuordnen, wobei freistehende Gebäude zur Unterbringung dieser Wohnungen unzulässig sein sollten.

Durch die teils massiven immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehen Zweifel daran, ob die Ausweisung als GE zweckdienlich ist, da eine nachhaltige Nutzungsbeschränkung und somit eine deutliche Abwertung des GE angenommen werden kann. Dies ergibt sich daraus, dass insbesondere Nacht- und Schichtarbeiten, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt möglich sind. Gerade in einer Zeit, in der immer mehr auch kleinere und mittlere Betriebe, zumindest teilweise, auch nachts arbeiten müssen, um konkurrenzfähig bleiben zu können, ist dies als problematisch zu bewerten. Die Attraktivität eines Gewerbegebiets bemisst sich für

Unternehmen nicht nur nach dessen örtlicher Lage, sondern auch nach dessen zulässigen Emissionswerten.

Wir regen daher an die Flächen teilweise als MI anstatt als GE auszuweisen, da Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in beiden Baugebieten zulässig sind. Es ist anzunehmen, dass nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe die darüber hinaus in GE zulässig sind, die Flächen die an das Wohngebiet angrenzen ohnehin nicht beansprucht werden

Darüber hinaus sollte dafür Sorge getragen werden, dass durch die Anordnung der Baukörper auf den einzelnen Betriebsgrundstücken, den immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen Rechnung getragen und Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zusätzlich vorgebeugt wird.

Erneut weisen wir auch auf den Grundsatz der Funktionstrennung hin, dessen Ziel die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet widerspricht unserer Ansicht nach diesem Grundsatz.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

### **Abwägung**

Das vorliegende Planungsgebiet grenzt an bereits bestehende Wohnnutzung innerhalb rechtskräftiger Misch- bzw. Gewerbegebietsausweisungen bzw. privilegierte Bauvorhaben an.

Die Fläche wird relativ kleinteilig parzelliert.

Ziel der Planung ist u.a. die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe mit den gem. Gutachten für die umgebende Bebauung verträglichen Nutzungen.

Der Bedarf hierfür ist vorhanden. Die Ausweisung als Mischgebiet ist aufgrund der bekannten Problematik bei der Umsetzung einer ausgewogenen gemischten Nutzung nicht gewünscht.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

### **Beschluss:**

Gemäß oben genannter Abwägung ist eine Änderung der Planung nicht veranlasst.

### **Abstimmungsergebnis: 13 : 2**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	2	Maurer Stefan, Schütz-Finkenzeller Annette	

**10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen,  
Stellungnahme vom 02.01.2018**

Keine Einwände

**11. Bayerischer Bauernverband , Stellungnahme vom 29.12.2017**

Keine Einwände

**12. Bayernwerk AG, Stellungnahme vom 12.01.2018**

**Zusammenfassung**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstationen benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

#### **Beschluss:**

Diesbezüglich fand bereits eine Spartenbesprechung mit Vertretern der Bayernwerk AG statt. Dennoch werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

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

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

### **13. Deutsche Telekom Technik, Stellungnahme vom 31.01.2018**

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 01.06.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

**14. Markt Hohenwart, Stellungnahme vom 27.12.2017**

Keine Einwände.

**15. Gemeinde Gachenbach, Stellungnahme vom 05.02.2018**

Keine Einwände.

**16. Gemeinde Aresing, Stellungnahme vom 24.01.2018**

Keine Einwände.

**17. Gemeinde Waidhofen, Stellungnahme vom 05.02.2018**

Keine Einwände.

**18. Gemeinde Scheyern, Stellungnahme vom 18.02.2018**

Keine Einwände.

**19. Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Stellungnahme vom 27.12.2017**

Keine Einwände.

**20. Gemeinde Schlitberg, Stellungnahme vom 28.12.2017**

Keine Einwände.

**21. Gemeinde Jetzendorf, Stellungnahme vom 11.01.2018**

Keine Einwände.

## B. STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Keine Stellungnahmen eingegangen.

## C. SATZUNGSBESCHLUSS

Der in der Anlage zu diesem TOP aufgeführte Satzungstext einschl. Planzeichnung in der Fassung vom 21.02.2018 sowie der Begründung in der Fassung vom 21.02.2018 wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als

### S a t z u n g

beschlossen.

### Abstimmungsergebnis: 13 : 2

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	2	Maurer Stefan, Ottinger Georg	

## 13. Grundschulsanierung

Wie in der letzten Gemeinderatssitzung am 23.01.2018 angekündigt, fand eine Veranstaltung zum Thema **offene Ganztagschule (OGTS)** statt. Eine Umfrage ergab nachfolgendes Ergebnis:

Umfrage OGTS/Mittagsbetreuung:

Für eine reine Mittagsbetreuung:	31 Stimmen
Für eine OGTS:	18 Stimmen
Enthaltung/kein Bedarf an Betreuung:	66 Stimmen

Die einzelnen Gemeinderatsfraktionen haben die aktuelle Situation zur Schulhaussanierung beraten. Nach Mitteilung soll eine „kleine Sanierung“ ohne Fördergeldbeantragung durchgeführt werden.

### Beschluss:

Es wird eine kleine Schulhaussanierung ohne Fördergeldbeantragung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt die Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierung vorzubereiten.

### Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

## 14. Bekanntgabe des Berichts über die örtliche Rechnungsprüfung 2016 und Stellungnahme der Verwaltung

Der Bericht über die örtliche Rechnungsprüfung 2016 wurde bekanntgegeben. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Stellungnahme der Verwaltung.

### Zur Kenntnisnahme

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		

## 15. Feststellung der Jahresrechnung 2016

Die Rechnung für das Haushaltsjahr 2016 wird nach Art. 102 Abs. 3 GO entsprechend dem vorliegenden Ergebnis des Jahresabschlusses festgestellt:

Die Jahresrechnung schließt wie folgt ab

### Rechnungsergebnis 2016

	<b>Verwaltungs- Haushalt</b>	<b>Vermögens- haushalt</b>	<b>Gesamt- haushalt</b>
Solleinnahmen	4.977.897,95	1.816.282,70	6.794.180,65
./. Abgang alter Kasseneinnahmereste	14.830,65	0,00	14.830,65
<b>Summe bereinigter Soll-Einnahmen</b>	<b>4.963.067,30</b>	<b>1.816.282,70</b>	<b>6.779.350,00</b>
Sollausgaben	4.963.067,30	1.816.282,70	6.779.350,00
<b>Summe bereinigter Soll-Ausgaben</b>	<b>4.963.067,30</b>	<b>1.816.282,70</b>	<b>6.779.350,00</b>
Etwaiger Unterschied be- Reinigte Soll-Einnahmen ./. bereinigte Soll-Ausgaben (Fehlbetrag) -----			
<b>Feststellung des Ist-Ergebnisses</b>			
Ist-Einnahmen	4.987.937,26	1.932.173,60	6.920.110,86
Ist-Ausgaben	5.087.858,20	1.841.152,66	6.920.110,86
<b>Ist-Überschuss (+)</b>		<b>+ 91.020,94</b>	
<b>Ist-Fehlbetrag (-)</b>	<b>- 91.020,94</b>		<b>0,00</b>

### Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

## 16. Entlastung der Jahresrechnung 2016

Zur Jahresrechnung 2016 wird mit den im Beschluss vom 21.02.2018 festgestellten Ergebnissen Entlastung erteilt.

### Abstimmungsergebnis: 13 : 1

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	13		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

Anmerkung: Bürgermeister Seitz war wegen persönlicher Beteiligung von der Abstimmung ausgeschlossen.

## 17. Vorlage der Jahresrechnung 2017

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Jahresabschluss 2017.  
Die Jahresrechnung schließt wie folgt ab:

### Rechnungsergebnis 2017

	<b>Verwaltungs- Haushalt</b>	<b>Vermögens- haushalt</b>	<b>Gesamt- haushalt</b>
Solleinnahmen	5.677.666,45	3.234.678,42	8.912.344,87
./. Abgang alter Kasseneinnahmereste	2.294,16	0,00	2.294,16
<b>Summe bereinigter Soll-Einnahmen</b>	<b>5.675.372,29</b>	<b>3.234.678,42</b>	<b>8.910.050,71</b>
Sollausgaben	5.675.372,29	3.234.678,42	8.910.050,71
<b>Summe bereinigter Soll-Ausgaben</b>	<b>5.675.372,29</b>	<b>3.234.678,42</b>	<b>8.910.050,71</b>
<hr/>			
Etwaiger Unterschied be- Reinigte Soll-Einnahmen ./. bereinigte Soll-Ausgaben (Fehlbetrag	-----	-----	----
<b>Feststellung des Ist-Ergebnisses</b>			
Ist-Einnahmen	5.600.320,40	3.325.699,36	8.926.019,76
Ist-Ausgaben	5.766.393,23	3.159.626,53	8.926.019,76
<b>Ist-Überschuss (+)</b>		<b>+ 166.072,83</b>	
<b>Ist-Fehlbetrag (-)</b>	<b>- 166.072,83</b>		<b>0,00</b>

### Kein Beschluss, nur Kenntnisnahme

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte	15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		



## 18. Genehmigung über und außerplanmäßiger Ausgaben aus dem Jahr 2017

Bei folgenden Haushaltsstellen sind im Laufe des Rechnungsjahres 2017 über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben entstanden, die lt. Geschäftsordnung vom Gemeinderat zu genehmigen sind (überplanmäßig: über 6.250 €, außerplanmäßig über 3.125 €):

HHSt.	Bezeichnung	Ausgaben	Ansatz	Über- /außerplanmäß ig	Deckung HHSt.
<b>Verwaltungshaushalt:</b>					
9000.8100	Gewebesteuerumlage	217.631,00	187.100,00	30.531,00	9000.0030
9100.8600	Zuführung zum Vermögenshaushalt	1.121.628,28	188.900,00	932.728,28	
<b>Vermögenshaushalt</b>					
2130.9830	Investitionsumlage an SV Scheyern	10.560,00	0,00	10.560,00	9100.3000
6100.9350	Anhänger für Vermessungen	3.650,00	0,00	3.650,00	9100.3000
6300.9500	Straßenbau Allgemein	9.830,61	0,00	9.830,61	9100.3000
6300.9502	Radweg Gerolsbach-Euernbach	49.791,25	3.000,00	46.791,25	6300.3612, 9100.3000
9100.9100	Zuführung zur Allgemeinen Rücklage	1.759.558,18	0,00	1.759.558,18	

Die Ausgaben waren unabweisbar. Deckung ist gewährleistet durch Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle 9000.0030 (Gewerbsteuer), 6300.3612 (Zuschuss für Radweg Gerolsbach-Euernbach) und 9100.3000 (Zuführung vom Verwaltungshaushalt).

Die über- und außerplanmäßigen Ausgaben werden genehmigt.

### Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17	Anwesende Gemeinderäte	15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

## 19. Prüfung der Jahresrechnung 2017

Die vorgelegte Jahresrechnung für das Jahr 2017 wird an den Rechnungsprüfungsausschuss zur örtlichen Rechnungsprüfung überwiesen. Die Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses sind auf ihre Verpflichtung zur gründlichen, gewissenhaften und sachgerechten

Wahrnehmung der Prüfung aufmerksam zu machen. Sie sind auf ihre Pflicht zur Verschwiegenheit (Art. 20 Abs. 1 GO) und zur Wahrung des Steuergeheimnisses (§ 30 Abgabenordnung) hinzuweisen.

### Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

## 20. Erlass der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes 2018 mit Anlagen

Der Haushaltsplan 2018 wurde im Finanzausschuss vorberaten. Dem Gemeinderat wurde empfohlen, den Haushaltsplan 2018 unverändert zu verabschieden und eine entsprechende Haushaltssatzung zu erlassen, sowie dem vorliegenden Finanzplan mit Investitionsprogramm 2017 – 2021 zuzustimmen. Der Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden geben hierzu noch Ihre Statements ab.

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

### § 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2018 wird hiermit festgesetzt; er schließt im

**Verwaltungshaushalt** in den Einnahmen und Ausgaben mit

**6.045.700 €**

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

**7.303.100 €**

ab.

### § 2

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

### § 3

Der Gesamtbetrag der **Verpflichtungsermächtigungen** im Vermögenshaushalt wird auf **510.000 €** festgesetzt.

### § 4

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

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

**§ 5**

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

**§ 6**

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2018 in Kraft.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

**21. Finanzplan und Investitionsprogramm für die Jahre 2017 bis 2021**

Dem Finanzplan und Investitionsprogramm für die Jahre 2017 – 2021 wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

**22. Wirtschaftsplan des Kommunalunternehmens Gerolsbach für das Jahr 2018**

Der Wirtschaftsplan des Kommunalunternehmens wurde im Finanzausschuss vorbereitet. Dem Gemeinderat empfohlen, dem Wirtschaftsplan 2018 unverändert zuzustimmen.

Dem Wirtschaftsplan des Kommunalunternehmens Gerolsbach für das Jahr 2018 als Anlage zum Haushaltsplan 2018 wird zugestimmt. Weisungen werden nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	14		
Nein-Stimmen:	1	Maurer Stefan	

**23. Zuschussgewährungen rundes Vereinsjubiläum Schützenverein „Bavaria“ Gerolsbach**

Für das 125-jährige Vereinsjubiläum inkl. Gründungsfest und Teilrenovierung der Fahne wird von Seiten der Gemeinde Gerolsbach ein Zuschuss in Höhe von 500,- € gewährt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**24. Zuschussgewährungen rundes Vereinsjubiläum Burschenverein Klenau-Junkenhofen inkl. Fahnenrenovierung**

Für das 90-jährige Vereinsjubiläum inkl. Gründungsfest und Fahnenrenovierung wird von Seiten der Gemeinde Gerolsbach ein Zuschuss in Höhe von 500,- € gewährt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		
Ja-Stimmen:	15		
Nein-Stimmen:	0		

**25. Bekanntgaben, Sonstiges**

- a) Bürgerversammlung findet am **19.04.2018** in **Gerolsbach** (Gasthaus Buchberger-Kettner) statt

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		

- b) Aufgrund der durchgeführten Kaltwasser-Grill-Challenge spenden die Gemeinderatsmitglieder 2 Sitzungsgelder für den Sozialfonds der Grundschule und des Kindergartens.

Gemeinderäte insgesamt:	17		15
Entschuldigte Gemeinderäte:	2	Felber Johann, Ottinger Georg	
Unentschuldigte Gemeinderäte:	0		

Seitz  
Erster Bürgermeister

Thomas Kreller  
Schriftführer

Franz Haberer  
Schriftführer zu TOP 14-24