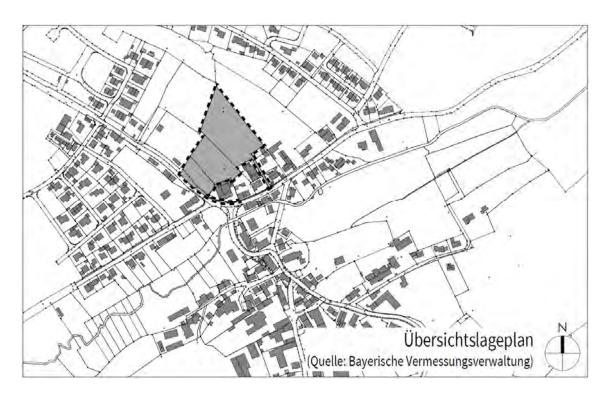


Gemeinde Gerolsbach Bebauungsplan Nr. 49 "Nähe Raiffeisen"

Begründung



Gesonderter Teil der Begründung:

- Umweltbericht nach §2a BauGB vom 22.11.2022 (Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Norbert Einödshofer) Anlagen:
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Oktober 2021 (ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth)
- Verträglichkeitsuntersuchung vom 16.04.2021 (CIMA Beratung + Management GmbH)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 28.04.2021 (NICKOL & PARTNER AG)
- Verkehrsuntersuchung vom 07.06.2022 (VLi Verkehrsplanung Link)
- schalltechnische Untersuchung vom 08.07.2022 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 22.11.2022

Wolfgang Eichenseher

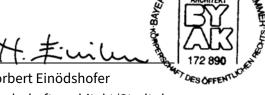
Eichenseher Ingenieure GmbH

Luitpoldstraße 2a

85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm







Landschaftsarchitekt/Stadtplaner Marienstraße 7 85298 Scheyern

nnal	tsverzei	cnnis	
	1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
	1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	4
	1.2	Auswertung der Innenentwicklungspotenziale	6
	1.3	Bevölkerungsdichte/ -entwicklung	6
	2.	PLANGEBIET	8
	2.1	Räumliche Lage	8
	2.2	Gebiets- und Bestandssituation	8
	2.3	Erschließungssituation	9
	2.4	Altlasten	9
	3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	9
	3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	9
	3.2	Regionalplan	12
	3.3	Flächennutzungsplan	14
	3.4	Hochwassergefahren	15
	3.5	Benachbarte Bebauungspläne	15
	3.6	Planungsalternativen	15
	4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	16
	5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	17
	5.1	Verkehrskonzept	17
	5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	17
	5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	17
	5.1.3	Geh- und Radwege	17
	5.1.4	Grundstückszufahrten und ruhender Verkehr	18
	5.1.5	Verkehrsuntersuchung	18
	5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	18
	5.3	Technische Infrastruktur	20
	6.	PLANUNGSKONZEPT	20
	6.1	Art der baulichen Nutzung	20
	6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	
	6.3	Bauliche Gestaltung	25
	6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	
	6.5	Stellplätze	29

6.6	Werbeanlagen/Hinweisschilder	29
7.	SCHALLSCHUTZ	31
8.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	36
8.1	Grundlagen	36
8.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	36
8.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	36
8.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	36
8.3.2	Erhalt vorhandener Gehölzbestände	37
8.3.3	Beseitigung vorhandener Gehölzbestände	38
8.3.4	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	38
8.3.5	Artenauswahl	39
8.4	Wohnungsnahe Freiflächen	39
8.5	Umweltbericht	40
8.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	40
8.7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	41
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	42
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	44

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Die Gemeinde Gerolsbach beabsichtigt zusammen mit dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandels mit integriertem Getränkemarkt und einem Backshop mit Gastronomie (Tagescafé mit Verkauf und Verzehr) zu schaffen. Zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden soll der Einzelhandel überbaut und die Obergeschosse zu Wohnzwecken sowie für Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO vorgesehen werden. Der nordöstliche Teilbereich (WA 1 und WA2) wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt, um dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum und dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil im Innenbereich nach § 34 BauGB zwischen dem Friedhof im Westen und der Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG im Osten. Der rückwärtige Teilbereich (Wohnbauflächen) liegen im Außenbereich, jedoch innerhalb der Ortslage. Die Flächen sind derzeit nur zum Teil bebaut (Zufahrtsstraße mit Stellplätzen). Die ehemalige Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Lagerhaus und einem Wohnhaus im südwestlichen Bereich des Plangebiets wurde ca. 2017 abgebrochen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einzelhandelsnutzung zu schaffen, wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Zulässig sind Nahversorger als Vollsortimenter mit Getränkeverkauf inkl. Backshop mit Gastronomie bis 1.200 m²; Außengastronomie bis 100 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze. Die Obergeschosse im Sondergebiet werden mit der Zweckbestimmung: "Wohnen" sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO und die Teilbereiche nach Nordosten hin für die geplante Einzelhausbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Planung entspricht dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde. Insbesondere legt die Gemeinde Wert darauf, dass der geplante Nahversorger als Vollsortimenter realisiert wird, um damit die von der Gemeinde für ihre Einwohner angestrebte Vollversorgung im Ortskern zu ermöglichen, was bei Realisierung eines Discounters in dieser Weise nicht möglich wäre. Mit einer

Verkaufsfläche von über 800 m² bzw. Geschossfläche von über 1.200 m² handelt es sich hierbei um einen sog. "großflächigen" Einzelhandelsbetrieb. Mit dieser Verkaufsfläche ist ein Supermarkt als Nahversorger nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Gemeinde Gerolsbach auch landesplanungsrechtlich zulässig.

Durch vorliegende Planung kann die Gemeinde die Nahversorgung ihrer Bürger sowie dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum nachkommen ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Zudem ist der Vollsortimenter fußläufig und ohne Kraftfahrzeug gut erreichbar. Um eine optimale Bebaubarkeit des Grundstücks in Kombination mit minimaler Flächenversiegelung zu gewährleisten, werden bei der Planung die Orientierungswerte der BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken herangezogen und in Teilbereichen überschritten. Dies wird durch geeignete Maßnahmen (z. B. Pflicht zur Dachbegrünung) kompensiert.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von deutlich unter 20.000 m² auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in den Planungsprozess mit eingeflossen und insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die vorliegende Planung eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung darstellt. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Die Bauleitplanung wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Dennoch wurden hier zusätzlich umweltfachliche Belange in einem Umweltbericht und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umfassend untersucht

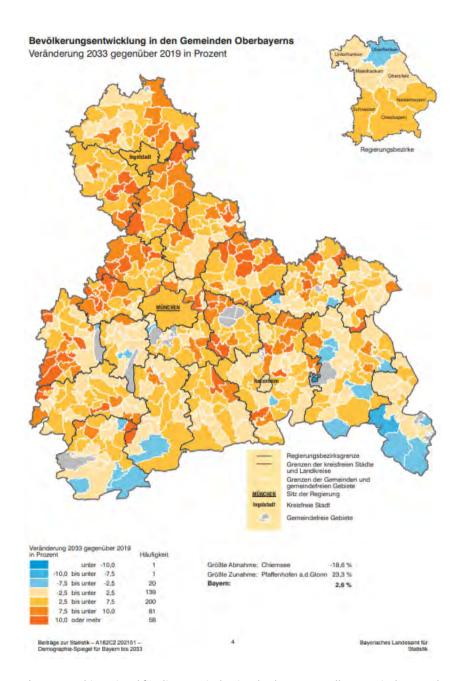
1.2 Auswertung der Innenentwicklungspotenziale

2018 wurden alle Eigentümer von Baulücken in Gerolsbach und den Ortsteilen bezüglich der zukünftigen Nutzung Ihrer Grundstücke angeschrieben. 2021 wurde dies nochmals vorgenommen. Von insgesamt 80 angeschriebenen Personen erhielt die Gemeindeverwaltung 31 Rückmeldungen. Davon standen lediglich 2 zum Verkauf und 9 wurden zur Eigennutzung angegeben. Im Vergleich von 2018 zu 2021 konnten 9 Baulücken bereits geschlossen werden.

Demnach stehen derzeit insgesamt keine bzw. nur noch vereinzelt Baugrundstücke zur Verfügung, die jedoch in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Entsprechende Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken stehen demnach nicht zur Verfügung.

1.3 Bevölkerungsdichte/-entwicklung

Die Gemeinde Gerolsbach umfasst eine Gesamtgröße von ca. 58,94 km². Umgerechnet auf die Einwohnerzahl von etwa 3.779 (19. September 2022) entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von ca. 64 Einwohner pro km². Der vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern prognostiziert einen Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2019 bis 2033 von 10,0 % oder mehr. Bei einer Einwohnerzahl von etwa 3.779 (19. September 2022) entspricht dies einem Zuwachs von etwa 378 Einwohner oder mehr bis zum Jahr 2033. Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 70,53 Einwohner pro km² für das Jahr 2033.



(Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Mit dem auf Grundlage des Demographie-Spiegels prognostizierten Bevölkerungszuwachs hat sich die Gemeinde Gerolsbach durch die Ausweisung von geeigneten Siedlungsflächen für Wohnbebauung auseinanderzusetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 "Nähe Raiffeisen" kann ein Teil des dringenden Bedarfs gedeckt und damit das öffentliche Interesse nach Schaffung von notwendigem Wohnraum zur Deckung des Bedarfs für die Bevölkerung an einem städtebaulich integrierten Standort erfüllt werden ohne zusätzlich ungestörte Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt zentral im Gemeindegebiet von Gerolsbach.

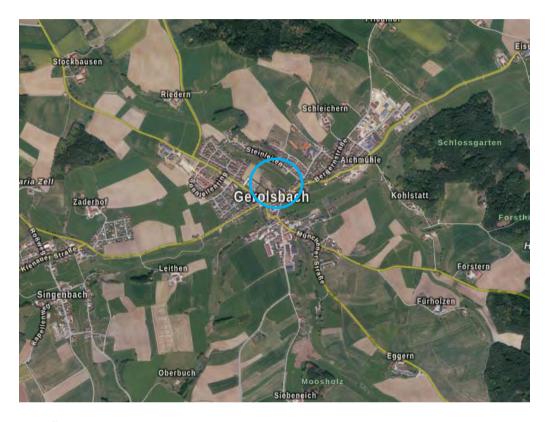


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5, 247/22 und 247/24 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 7, 73/3, 175/15, der Gemarkung Gerolsbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 247/14 der Gemarkung Gerolsbach
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 7, 247/2, 247/8, 247/23, 247/26 und 247/28 der Gemarkung Gerolsbach
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 73/3 und 175/32 der Gemarkung Gerolsbach
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 73/3, 203 und 203/2 der Gemarkung Gerolsbach

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Bis zum Abbruch 2017 befand sich im Bereich zwischen Friedhof und der Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG eine größere Bebauung. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Streuobstwiese mit zwei kleinen baulichen Anlagen, die im Zuge der Umsetzung der

Baumaßnahme beseitigt werden. Die Zufahrt zum Plangebiet mit Anschluss an die Schrobenhausener Straße sowie ein Teil der Stellplätze wurden bereits beim Umbau der Geschäftsstelle der Raiffeisenbank. Diese werden auch für die Erschließung des neuen Plangebiets herangezogen und entsprechend ausgebaut.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die im Süden angrenzende Schrobenhausener Straße (Kreisstraße PAF7) erschlossen und gut in das örtliche Straßennetz eingebunden. Die Kreisstraße führt Richtung Nordwesten weiterführend über die Kreisstraße ND6 und Staatsstraße St2050 in die Gemeinde Aresing und weiter in die Stadt Schrobenhausen. In kurzer Distanz Richtung Südosten schließt die Schrobenhausener Straße über eine abknickende Vorfahrtsstraße direkt an die Pfaffenhofener Straße (Staatsstraße St2084) an, welche über den Ortsteil Euernbach und weiter Richtung Osten über die Staatsstraße St2045 zur Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm führt. Das Plangebiet ist damit in kurzer Entfernung und in alle Richtungen sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Als Anlage liegt der Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 28.04.2021 (NICKOL & PARTNER AG) bei. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 2) ist die Gemeinde Gerolsbach dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu einem zentralen Grundsatz des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP, Ziff. 3.1 (G) ¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP, Ziff. 3.3 (Z) ³) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der

geeignete und bereits voll erschlossene Flächen überplant werden, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung nachgekommen werden.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat nach LEP, Ziff. 5.3.2 (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen; nach der Begründung des LEP setzt eine städtebaulich integrierte Lage auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr voraus². Diesen Grundsätzen und Zielen des LEP wird vollständig Rechnung getragen. Das Plangebiet bindet unmittelbar an vorhandene Siedlungsstruktur an. Auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden; dazu wird im Einzelnen auf die Ausführungen in Gliederungspunkt 5.1 verwiesen. Der Standort ist also städtebaulich integriert. Eine Agglomeration im Sinne des LEP, Ziff. 5.3.1 (Z) wird nicht gebildet, da die geplante Sortimentsgestaltung der reinen Nahversorgung dient und keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erwarten lässt.

Ein weiteres Ziel des LEP ist die Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächen, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich zu beeinträchtigen (vgl. LEP, Ziff. 5.3.3 (Z). ⁴ Da es sich um einen großflächigen Einzelhandel mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt, dürfen nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich der Kommune abgeschöpft werden. Durch die Festlegung einer geringeren maximal zulässigen Verkaufsfläche als durch die Vorgaben des LEP errechnet, kann diesem Ziel ebenfalls Rechnung getragen werden. Die Ziele der Landesplanung werden erfüllt.

Im Zuge der Vorplanungen wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA Beratung + Management GmbH vom 16.04.2021) durchgeführt, um zu untersuchen, ob das Vorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Gerolsbach oder dem Umland erwarten lässt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei und kommt zu folgendem Ergebnis:

"Zusammenfassend hat die vorliegende Untersuchung ergeben, dass durch das Planvorhaben in Gerolsbach und der daraus resultierenden wettbewerblichen Wirkungen keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Gerolsbach und den dem Umland zu erwarten sind und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht. Selbst bei einer wettbewerbsbedingten Schließung des bestehenden kleinen Edeka Marktes in Gerolsbach ist aus gutachterlicher Sicht durch die Etablierung eines neuen, moderneren und größeren Nahversorgungsbetriebes in der Ortsmitte eine qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung von Gerolsbach zu erwarten. Insgesamt soll mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Gerolsbach mittel- und langfristig sichergestellt und gestärkt werden."

Die Unterscheidung verschiedener Bedarfsgruppen beruht auf deren unterschiedlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung. Nicht die Betriebsform an sich, sondern deren Sortimentsgestaltung nimmt Einfluss auf die Versorgungsstruktur. Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs wirken sich insbesondere auf die Nahversorgungsstrukturen in Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren aus. Demgegenüber wirken Sortimente des Innenstadtbedarfs insbesondere auf die innenstädtischen Versorgungsstrukturen. Sortimente des sonstigen Bedarfs sind dadurch gekennzeichnet, dass ihre Auswirkungen keiner spezifischen räumlichen Versorgungsstruktur zugeordnet werden können. Maßstab für die Höhe der Abschöpfungsquoten ist es, die Funktionsfähigkeit des belegenen und der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Die Kaufkraftabschöpfungsquoten sind das Ergebnis einer landesplanerischen Bewertung im Hinblick auf die erwünschten räumlichen Versorgungsstrukturen sowie Resultat der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung dieses Instrumentariums. Dementsprechend dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H. der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Diese Obergrenzen wurden in der Vergangenheit bereits zugrunde gelegt und haben sich bewährt. Damit sind betriebswirtschaftlich sinnvolle und raumverträgliche Größenordnungen von Einzelhandelsgroßprojekten möglich."

¹LEP 2020 3.1 (B): "Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen."

² LEP 2020 zu 5.3.2 (B) lautet auszugsweise: "Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen."

³ LEP 2020 3.3 (B): "Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6)."

⁴ LEP 2020 zu 5.3.3 (B) lautet auszugsweise: "Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Bei der Ermittlung der zulässigen Kaufkraftabschöpfung ist zwischen den Bedarfsgruppen und deren jeweiligen Bezugsräumen (räumliche Beurteilungsgrundlage) zu unterschieden.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Gerolsbach liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

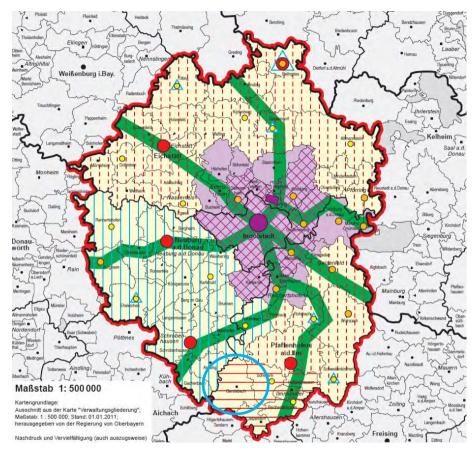


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

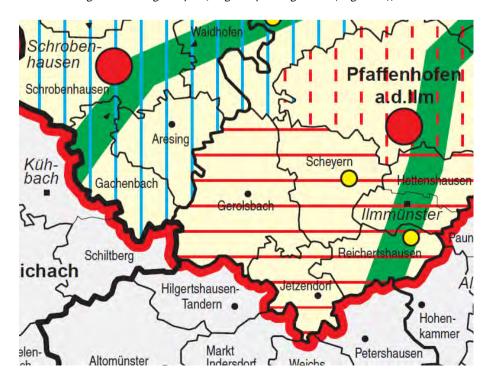


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 befindet sich die Gemeinde Gerolsbach im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zwischen den beiden Mittelzentren Pfaffenhofen a.d. Ilm im Nordosten und Schrobenhausen im Nordwesten. Durch die günstige Lage mit Anschluss an das regionale Verkehrsnetz (Kreisstraßen und Staatsstraßen) ist das Plangebiet für eine städtebauliche Entwicklung als Sonderstandort Einzelhandel in Kombination mit Wohnen/freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO prädestiniert.

Durch die Planung wird dem Ziel des Regionalplans, in allen Gemeinden die örtliche Grundversorgung mit Waren zu gewährleisten, Rechnung getragen (vgl. BIV 3.2.1 (Z) ¹). Außerdem wird den Grundsätzen des Regionalplans, die Warenversorgung der Bevölkerung wohnortnah zur Verfügung zu stellen sowie eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, nachgekommen (vgl. BIV 3.1 ² und 3.2 ³ (G)). Ein weiterer wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. B III 1.1.2 (Z)).

Sowohl dem Grundsatz als auch den Zielen wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da bereits vorgestörte Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden.

¹ Zu 3.2.1 (Z) wird im Regionalplan der Region 10 i.d.F. vom 27.11.2015 ausgeführt: "Im Interesse möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen ist es erforderlich, dass die Bevölkerung in jeder Gemeinde Einkaufsmöglichkeiten vorfindet. Das gilt vor allem für die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln."

² Zu 3.1 (G) wird im Regionalplan der Region 10 i.d.F. vom 27.11.2015 ausgeführt: "Der Handel nimmt in seiner Vielfalt wichtige Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft wahr. Dem Handel muss deshalb die Möglichkeit gegeben sein, auf sich ständig ändernde Marktbedingungen rasch reagieren zu können. Diese Voraussetzungen sollen in der Region erhalten und ggf. neu geschaffen werden."

³ Zu 3.2 (G) wird im Regionalplan der Region 10 i.d.F. vom 27.11.2015 ausgeführt: "Zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sind die zentralen Orte bestimmt (vgl. LEP 2003 A III 217 und Regionalplan Ingolstadt A III). Je nach Stufe decken sie einen unterschiedlich spezialisierten Bedarf. Dadurch hat sich eine Vielfalt des Angebotes entwickelt, die es zu erhalten gilt."

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche und ein Teilbereich im Norden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel", Wohnen und freie Berufe und als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich und wird im Wege der Berichtung angepasst. Die Voraussetzungen sind gegeben, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Damit entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach, o.M.

3.4 Hochwassergefahren

Im Zuge der Planung zum Umbau der versetzten Einmündungen mit der Kreisstraße PAF 7 in Gerolsbach (St2084 (Kühbach) B300 – Scheyern) wurde die Hochwassergefahrenfläche HQ100 für den Ist- sowie Zwischen-Zustand ermittelt. Das Plangebiet liegt demnach außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100. und auch nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und - gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" zu beachten.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

3.6 Planungsalternativen

Grundsätzlich sind im Bebauungsplanverfahren alternative Standorte (hier: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Allgemeines Wohngebiet) zu untersuchen. Der angestrebte Bebauungsplan dient vorrangig der Nahversorgung der heimischen Bevölkerung (Vollsortimenter) und einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes (Wohnbebauung) in städtebaulich integrierter Lage.

Der aufgezeigte Standort in Mitten des Hauptortes Gerolsbach ist für diese Belange sehr gut geeignet. Vergleichbare alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung oder verfügen nicht über die erforderliche städtebaulich integrierte Lage zur Realisierung eines Nahversorgers sowie von Geschosswohnungsbauten.

Um zu einer sinnvollen städtebaulichen Abgrenzung zu kommen, wurden die umliegende Bebauung (Friedhof/Geschäftsstelle Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG/Wohngebäude), die Straße (Kreisstraße PAF) und die Tal Aue (Riederner Bächlein) als Abgrenzungsstrukturen genutzt. Zur Umsetzung der Planungen muss jedoch eine bestehende Streuobstwiese aufgelassen werden. Ein Teilerhalt der Streuobstwiese wurde geprüft; ist jedoch aufgrund der erforderlichen

Flächengröße des großflächigen Einzelhandels mit seinen Stellplätzen sowie der angestrebten flächensparenden Bauweise (Innenverdichtung) nicht vereinbar. Da durch das Vorhaben Lebensräume von möglicherweise artenschutzrelevanten Tierarten in Anspruch genommen werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig. Das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz (Roth) wurde mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP vom Oktober 2021 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Unterlagen zum Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet. Dadurch kann die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gewährleistet werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

Fazit:

Insgesamt stehen daher im Gemeindebereich Gerolsbach derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsfläche und Wohnbauflächen für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet außerhalb des Hauptortes Gerolsbach wird nicht für sinnvoll erachtet, um möglichst wenig Quell-/Zielverkehr aus dem Hauptort Gerolsbach zum Einkaufsort zu verursachen.

4. GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind explizit gewünscht und allgemein zugelassen. Um der gestalterischen Qualität trotzdem gerecht zu werden, dürfen sie die Dachhautgemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen und müssen um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten.

Begrünung

Durch die getroffene Festsetzung, die Dächer zu mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen, kann der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden. Die begrünten Dächer schaffen Raum für Natur und bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Staub und Schadstoffe werden gebunden.

Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Durch die Überplanung einer bereits vorgestörten und erschlossenen Fläche im Innenbereich kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 100 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle "Ortsmitte" an der Pfaffenhofener Straße (Linie 9241 Pfaffenhofen - Scheyern - Gerolsbach - Junkenhofen – Alberzell und Linie 9159 Schrobenhausen - Gerolsbach - Petershausen).

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in Punkt 2.3. Erschließungssituation dargelegt.

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Gehwegenetz der Gemeinde Gerolsbach eingebunden und gut fußläufig erreichbar. Zudem wir die fußläufige Anbindung dahingehend ausgebaut, dass auch eine fußläufige Anbindung über die Stichstraße im Osten von der Pfaffenhofener Straße möglich ist. Ein Durchgangsverkehr ist hier nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung über diese Flächen dient lediglich den direkten Anwohnern. Radwege grenzen an das Plangebiet nicht an. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist jedoch durch die angrenzenden Straßen und den Ausbau der fußläufigen

Anbindung gegeben. Die Verbindung erfolgt jeweils über die angrenzende Schrobenhausener Straße bzw. über die Pfaffenhofener Straße.

5.1.4 Grundstückszufahrten und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt durch eine Zufahrt über die Schrobenhausener Straße. Von der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiet werden über einen Abzweig die Stellplätze des Einzelhandels erreicht. Weiterführend Richtung Norden endet die innere Erschließung mit einer Wendeanlage. Diese ist so dimensioniert, dass das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug möglich und damit die reibungslose Müllentsorgung ohne Einschränkungen gewährleistet ist. Entlang der Erschließungsstraße werden Stellplätze angeordnet. Diese sind zum Teil bereits im Bestand vorhanden und werden von der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG genutzt. Die neu hinzukommenden Stellplätze sollen zum Teil für die Nutzungen im überbauten Teil des Einzelhandels dienen. Die erforderlichen Stellplätze für die rückwärtige Einzelhaushausbebauung werden zum Großteil in einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf Grundlage der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerolsbach im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen.

5.1.5 Verkehrsuntersuchung

Die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Verkehr wurden durch das Büro Verkehrsplanung Link vom 07.06.2022 sachverständig untersucht. Die Sachverständigen kommen in der Verkehrsuntersuchung im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

"Die Berechnung der Zu- und Ausfahrt der Erschließungsstraße für den Vollsortimenter und das Wohngebiet zeigen erwartungsgemäß keine Leistungsfähigkeitsprobleme. Sowohl für das Linksabbiegen aus der Schrobenhausener Straße als auch für das Einfahren aus der Erschließungsstraße werden in der Spitzenstunde geringe Wartezeiten deutlich unter 10 s und somit Qualitätsstufe A erwartet."

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird abwassertechnisch durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet. Der bereits vorhandene Kanal in der bestehenden

Erschließungsstraße im Plangebiet wird im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben ausgebaut und die Gebäude entsprechend angeschlossen.

Gemäß dem Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 28.04.2021 (NICKOL & PARTNER AG) ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich.

Der Oberboden, die bei KRB 6 und 10 erbohrten Auffüllungen und die quartären Schluffe/Tone (Baugrundschichten Nr. 1, 2 und 4) sind für die Versickerung nicht geeignet. Bei den Baugrundschichten Nr. 3 und 4. liegen stark variierende Durchlässigkeiten aufgrund des teils in Wechsellagerung vorliegenden Materials vor, was keine sichere Aussage zur Versickerungsfähigkeit zulässt. Durchgängig grundwasserführende Bodenschichten wurden bei der Baugrunduntersuchung vor Ort bis zur maximalen Erkundungstiefe von 5,0 m u. GOK nicht erbohrt. Allerdings wurde bei der Kleinrammbohrung KRB 7 ab ca. 4,6 m u. GOK, d.h. ca. 457,3 m NN eine starke Durchfeuchtung der in diesem Tiefenbereich vorliegenden Tertiärsande festgestellt. Da zu den Grundwasserverhältnissen keine detaillierten behördlichen Informationen vorliegen, wird empfohlen, als vorläufigen Bemessungswasserstand für den Endzustand unter Ansatz eines entsprechend großzügigen Sicherheitszuschlags (1,0 m) einen Wert von 458,30 m NN anzusetzen. Aufgrund der Inhomogenität des Baugrundes und insgesamt schlechten Versickerungsfähigkeit der Schichten sowie dem anzunehmenden Grundwasserstand von 458,3 m NN kann das Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß versickert werden.

Als weitere Variante wurde die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in das Riederner Bächlein geprüft. Das oberirdische Gewässer verläuft nördlich des Plangebiets in ca. 60 m Entfernung. Der Bach entspringt den im Nordosten befindlichen Regenrückhaltebecken, die sich in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet befinden. Die Fließrichtung ist von Nordwest Richtung Südost. Durch das Tal verläuft der Bach als offener Graben; im Bereich der Pfaffenhofener Straße ist das Gewässer verrohrt und verläuft auf der gegenüberliegenden Straße wieder als offener Graben und mündet in ca. 70 m Entfernung in den Gerolsbach. Ausfolgenden Gründen ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Riederner Bächlein nicht möglich:

- Höhenlage: Rohrsohle nur ca. 20 cm unter GOK; kaum Überdeckung möglich
- Tiefe des Riederner Bächleins nur ca. 30 cm

- Bestehender Mischwasserkanal verläuft parallel auf der Südseite des Riederner Bächlein;
 Querung aufgrund der Höhenlage nicht möglich
- Grundstücksverhältnisse; Querung fremdes Grundstück

Aufgrund der fehlenden Möglichkeiten zur Versickerung oder der Einleitung von
Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer wird das anfallende Niederschlagswasser über
einen (Stauraum-)Kanal gesammelt, rückgehalten und eine der Leistungsfähigkeit des
Mischwasserkanals angepasste, gedrosselte Wassermenge dem bestehenden Mischwasserkanal
zugeführt. Dieser kann das Wasser mengenmäßig unter Berücksichtigung des Stauraums
aufnehmen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet sowie als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet wird in zwei Teilgebiete unterteilt. Im SO1 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Zulässig sind Nahversorger als Vollsortimenter mit Getränkeverkauf inkl. Backshop mit Gastronomie bis 1.200 m²; Außengastronomie bis 100 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze.

Der Markt und seine jeweilige Verkaufsfläche gehen auf die aktuelle Planung des Grundstückseigentümers zurück, die auch nach Auffassung der Gemeinde Gerolsbach sachgerecht ist. Die flächenmäßige Begrenzung des Nahversorgers auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² wird

außerdem durch die Regelung in Ziff. 5.3.3 (Z) LEP vorgegeben, vgl. dazu Gliederungspunkt 3.1 dieser Begründung.

Grundsätzlich ist als Verkaufsfläche im Sinne des Bauplanungsrechtes die Fläche innerhalb eines Verkaufsraumes zu qualifizieren, die der Abwicklung der Verkaufsgeschäfte dient. Zur Verkaufsfläche gehören damit alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlichfunktionalen Zusammenhang stehen. Hierzu zählen insbesondere Gänge, Flächen des Ein- und Ausgangs (sogenannter Windfang), der vom Kunden betretbare Teil des Pfandraumes sowie die Kassenzone, einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials (sogenannte Vorkassenzone). Keine Verkaufsfläche sind hingegen reine Lagerflächen, Personalräume oder auch ein Kunden-WC. Zusätzlich sind im Teilgebiet SO1 Stellplätze zulässig.

Um dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden in vorliegender Planung gerecht zu werden, wird zusätzlich zur Nutzung als Nahversorger im Erdgeschoss eine Nutzung der darüberliegenden Geschosse (1. und 2. Obergeschoss) vorgesehen. Die Festsetzung der Zweckbestimmung beinhaltet folgende Nutzungen: "Wohnen" sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO. Dadurch soll zum einen die Möglichkeit zur Realisierung von Wohnraum gegeben sein, um dem gestiegenen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Zum anderen werden auch Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO zugelassen, um die Ansiedelung von z. B. eines Kinderarztes, Zahnarztes, o. Ä. zu ermöglichen. Bei diesen Tätigkeitsbereichen (im Sinne des § 13 BauNVO) handelt es sich in der Regel um sogenannte "Kopfarbeit". Der Einsatz von störenden Maschinen bzw. sonstigen lärmintensiven Tätigkeiten sind in aller Regel ausgeschlossen. Es soll derartig Berufstätigen u. a. daher abweichend von der grundsätzlichen Ausgestaltung der Baugebiete nach den §§ 2 ff. BauNVO möglich sein, das Wohnen mit der Ausübung ihres Berufes räumlich zu verbinden. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Belange der Bewohner des betroffenen Gebiets ist durch diese Regelung nicht zu erwarten, da die freiberufliche Berufsausübung bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise keine gebietsunverträglichen Störungen hervorruft. Darüber hinaus verfolgt die Festsetzung den Zweck, in dem Gebiet einen Teil des anfallenden Bedarfs an persönlichen Dienstleistungen zu decken. So wird einerseits die Attraktivität des Wohnumfelds durch die ortsnahe Versorgung mit benötigten Dienstleistungen

gesteigert, andererseits durch die enge räumliche Verbindung von Wohnnutzung und Dienstleistern unnötiges Verkehrsaufkommen vermieden.

Im Teilbereich SO2 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" festgesetzt.

Baulichen Anlagen, in Form von Gebäuden zu Hauptnutzungszwecken, sind in diesem Teilbereich nicht gewünscht und deshalb nicht zulässig. Dort sollen lediglich die für den Einzelhandel erforderlichen Stellplätze, die festgesetzten Werbeanlagen und untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Einhausung Einkaufswagen) realisiert werden. Dadurch kann auch den denkmalschutzrechtlichen Belangen zur Wahrung der Höhendominanz der freistehenden Kapelle im Westen des Plangebiets Rechnung getragen werden.

Der rückwärtige Bereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird dabei in zwei Teilbereiche (WA1 und WA2) unterteilt, wobei sich diese in der Art der Nutzung nicht unterscheiden; einzig die Festsetzung zur Geschossentwicklung ist differenziert festgelegt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere Nutzungen müssen sich dem Wohnen unterordnen. Das bedeutet, dass sie weder belästigend noch beeinträchtigend auf das Wohnen einwirken dürfen. Entsprechend § 1 Abs 3 BauNVO werden durch die Festsetzung des Baugebietes die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht aufgrund § 1 BauNVO Abs. 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wurde. Dementsprechend sind in den Teilbereichen WA1 und WA2 Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zulässig, um auch hier eine wohnortnahe Versorgung mit Dienstleistern (z. B. Apotheke) sicherzustellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO1 durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung im SO2 (Stellplätze) beinhaltet lediglich die Grundflächenzahl, da sich die Zweckbestimmung lediglich auf Stellplätze sowie Nebenanlagen beschränkt.

Die im Sondergebiet festgesetzte GRZ mit 1,0 überschreitet zwar die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (Orientierungswert 0,8), wird jedoch durch geeignete Maßnahmen kompensiert und folgt dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Die vor der Gesetzesänderung der BauNVO bisher in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung wurden in Orientierungswerte umgewandelt. Mit der Umwandlung der bisherigen Obergrenzen in Orientierungswerte erfolgt für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen ein Systemwechsel. Die durch die Obergrenzen bestimmten höchstzulässigen Werte des Maßes der Nutzung waren grundsätzlich einzuhalten. Ein Abweichen im Rahmen der Innenentwicklung in Richtung einer höheren Dichte war zulässig, nach der Gesetzessystematik aber eine begründungsbedürftige Ausnahme. Dieser Ausnahmecharakter entfällt nunmehr, so dass Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung unter erleichterten Begründungsanforderungen festgesetzt werden können.

Ungeachtet der Aufhebung des § 17 Absatz 2 BauNVO sind die allgemeinen Regelungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen weiterhin beachtlich. Insofern sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere bei einer Überschreitung der Orientierungswerte weiterhin u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch das Gebot der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt gilt weiterhin. Dies ist hier der Fall, insbesondere aufgrund der Festsetzung eines zu mind. 50% begrünten Flachdachs. Die Dachfläche, welche klassischerweise einen Großteil der versiegelten Fläche ausmacht, erfüllt somit eine ortsgestalterische und umweltschützende Funktion - hier sogar auf einer großzügig festgesetzten Fläche von mind. 50%. Zudem wird durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen eine Durchgrünung der Stellplatzfläche geschaffen, die durch Ihren Schattenwurf die Erwärmung der Flächen verhindern und den Besuchern Schatten bieten.

Diese Aspekte werden für die Begründung der Überschreitung der Orientierungswerte als ausreichend erachtet, zumal die Überschreitung nur 25% beträgt. Ein bisher auf der Grundlage des aufgehobenen § 17 Abs. 2 BauNVO vergleichbarer Begründungsaufwand wird erst bei sehr großen Überschreitungen der Orientierungswerte nötig, der hier nicht vorliegt - zumal dem § 17 BauNVO eine GRZ von 1,0 nicht völlig fremd ist. Für Kerngebiete gilt gerade dieser Wert.

Das Maß der baulichen Nutzung im WA1 und WA2 wird durch die maximal zulässige Grundfläche, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung des Plangebiets gewährleistet wird und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Zusätzlich wurde unter dem Aspekt der städtebaulichen Ordnung die Grundfläche (GR) der Einzelhäuser im Teilgebiet WA1 und WA2 so gewählt, dass maximal nur die Baukörperabmessungen zulässig sind, die dem städtebaulichen Konzept bzw. dem Gebäudevorschlag in der Planzeichnung entsprechen. Die Grundfläche für Terrassen und Balkone wurde auch aus diesem Grund gesondert festgelegt und ihrer Größe beschränkt.

Die zulässige Grundfläche, durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen (z. B. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, unterirdische Anlagen), darf gemäß § 19 Abs 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschreiten, höchsten jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, wobei die Grundfläche von unterirdischen Anlagen ab einer Überdeckung von mind.0,6 m ab Rohdecke bei der Ermittlung unberücksichtigt bleiben kann. Dies ist unter anderem der geplanten Tiefgarage geschuldet, da möglichst viele Stellplätze unterirdisch angelegt werden sollen und damit so wenige wie möglich oberirdisch angeordnet werden müssen (im Wesentlichen Besucherstellplätze). Die Reduzierung der oberirdischen Stellplätze ist aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich gewünscht. So können die verbleibenden Außenbereichsflächen attraktiv gestaltet und den Anwohnern zur Steigerung der Aufenthaltsqualität zur Verfügung gestellt werden. Durch die Mindestüberdeckung von 0,6 m über unterirdischen Bauwerken sind die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion denkbar gering, weshalb diese bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben können. Außerdem ist die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen möglich, sodass eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet werden kann.

Im SO1 wird eine maximale Wandhöhe baulicher Anlagen von 7,5 m für das Erdgeschoss und 13,5 m für die Obergeschosse festgesetzt. Die Wandhöhe im WA1 und WA2 wird mit 10,0 m bestimmt. Damit sind die Wandhöhen entsprechend der jeweils der Teilgebiete bestimmten Nutzungen festgesetzt und ermöglichen die geplante Nutzung.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt

zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. Der Begriff der Wandhöhe wird in den Festsetzungen durch Text definiert. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend. Abstandsflächen müssen eine Tiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt dabei zum geplanten Gelände.

Diese Festsetzungen sollen insgesamt sicherstellen, dass das Plangebiet einerseits sinnvoll genutzt und entsprechend der innerörtlichen Lage eine dichtere Bebauung ermöglicht; andererseits sollen sie der Entstehung einer dem Ortsbild widersprechenden zu massiven Bebauung entgegenwirken und eine hohe Wohnqualität mit ausreichend Freiflächen gewährleisten. Zudem ist durch die innerörtliche und städtebaulich integrierte Lage des Grundstücks städtebaulich eine dichtere Bebauung, die naturgemäß einen höheren Versiegelungsgrad mit sich bringt, gewünscht, aber durch geeignete Maßnahmen ausreichend kompensiert.

6.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -deckung wurden so gewählt, dass für das Plangebiet eine kompakte und flächensparende Bauweise ermöglicht wird. Als Dachform der Hauptdächer sind nur Flachdächer bis max. 5° zulässig. Flachdächer bieten ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Eine Bebauung mit einem Flachdach führt gegenüber einer Bebauung E+D zu größeren Wandhöhen und damit zu mehr Abstandsflächen. Hierdurch wird die Bebauungsdichte in der Fläche bei gleicher Wohnfläche reduziert und damit die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert. Sie tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei.

Die Flachdächer sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Gegenüber nicht begrünten Dächern bieten begrünte Dächer viele Vorteile: Sie halten in der Substratschicht sowie durch die Wasseraufnahme der Pflanzen Niederschlagswasser zurück und geben es gepuffert an die Vorflut weiter. Sie leisten damit einen Beitrag zur Verringerung von Hochwässern an Fließgewässern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Staub und Schadstoffe werden gebunden. Das begrünte Dach verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Es

Funktionserhalt aufweist. Die Dauerhaftigkeit eines Gründachs ist gegenüber einem konventionellen Flachdach länger, da die Vegetationsschicht die Dachabdichtung vor UV-Strahlung und Witterungseinfluss schützt. Durch den größeren Schichtaufbau sind auch die wärmedämmenden und schalldämmenden Eigenschaften des Dachs besser. Energiekosten für Raumkühlung werden eingespart und es fallen geringere Niederschlagswassergebühren an. Ein begrüntes Dach schafft Raum für Natur und bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Daher wurde in Abwägung mit den z.T. entgegenstehenden Ansprüchen der traditionellen örtlichen Baukultur und den privaten Interessen nach Gestaltungsfreiheit zur Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen des Natur- und Klimaschutzes durch Festsetzung dem Flachdach mit Begrünung der Vorzug gegeben.

Dächer von Nebenanlagen, Anbauten, Vordächer o.Ä. sind aufgrund ihrer Untergeordnetheit in anderer Form, Neigung und Deckung als das Hauptdach zulässig.

Für Aufzugüberfahrten und technische Anlagen sind Dachaufbauten bis zu einer gewissen Höhe, jedoch nur innerhalb der Attika zulässig. Diese sind aus technischen Gründen nicht immer vermeidbar, werden jedoch in ihrer Größe entsprechend beschränkt.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Aus gleichem Grund sind ausschließlich Putz-, Glas- und Holzfassaden zulässig, wobei mindestens 30% der geschlossenen Ansichtsfläche der jeweiligen Fassadenseite als Holzfassaden auszuführen sind.

Geländeveränderung sind aufgrund des bewegten Geländes und zur Herstellung einer ebenen Fläche hinsichtlich der Nutzung als Stellplatzfläche in größerem Umfang erforderlich und durch entsprechende Festsetzungen zugelassen. Da das Gelände im Plangebiet stark variiert wurden für die unterschiedlichen Teilgebiete differenzierte Festsetzungen zu den Stützwänden getroffen. So sind im Teilgebiet WA1 und WA1 lediglich Stützwände zur Geländeabfangung mit einer maximalen Ansichtshöhe von 75 cm zulässig. Diese sind in einem Abstand von mindestens 1,0 cm zu den Grundstücksgrenzen entlang des Plangebiets zu errichten. Eine Errichtung auf der Grundstücksgrenze ist zulässig, wenn diese kommun – also im nachbarschaftlichen Einvernehmen

– errichtet werden. Terrassierungen durch Stützwände sind ebenso zugelassen; müssen jedoch einen Abstand zueinander von mindestens 75 cm einhalten. Stützwände sind grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen; wobei diese bis zu einer Ansichtshöhe von bis zu 0,5 m entfallen kann, wenn dies technisch nicht Möglichkeit ist.

Im Teilgebiet SO 1 und SO2 sind entlang der nordwestlichen und südwestlichen

Grundstücksgrenze Stützwände bis zu einer Ansichtshöhe von 4,8 m und ohne Grenzabstand

zugelassen. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist dem großen Geländeunterschied zwischen

dem im Nordwesten befindlichen Friedhof und dem Plangebiet geschuldet. So befinden sich in

diesem Bereich Höhenunterschiede von bis zu 5,5 m zwischen Bestandsgelände Friedhof und der

geplanten Höhe der Stellplatzflächen bzw. zum Bestandgelände. Aus diesem Grund ist entlang der

Grenze eine Bohrpfahlwand zur Geländesicherung zu errichten, welche durch geeignete

Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen ist. Die Geländeveränderungen entlang der

Grundstücksgrenze zum Friedhof werden in enger Abstimmung mit den Eigentümern der

Flurstücke des Friedhofes vorgenommen, um eine zielführende und optimale Lösung für beide

Seiten zu finden.

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen. Durch die Bodenfreiheit wird Kleintieren das Überwinden der Einfriedungen ermöglicht.

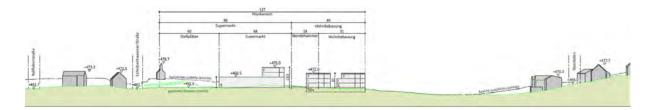


Abb.: Geländeschnitt mit Blick Richtung Kapelle, o. M.

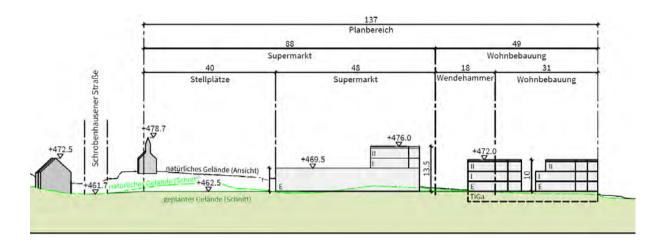


Abb.: Geländeschnitt mit Blick Richtung Kapelle, o. M.



Abb.: Visualisierung: Ansicht Süd-Ost – geplante Bebauung

6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet ausdrücklich zugelassen, um den Vorgaben des Baugesetzbuches in Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden. Demnach ist u.a. "die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie" (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Diesen Vorgaben kann mit vorliegender Planung Rechnung getragen werden. Eine Kombination aus begrüntem Flachdach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist möglich und ausdrücklich gewünscht.

6.5 Stellplätze

Stellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig. Dementsprechend sind auch Stellplätze in unterirdischen Bauwerken zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerolsbach zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Ergänzend werden Ladepunkte für Elektro-Kfz festgesetzt, um die Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität sicherzustellen.

6.6 Werbeanlagen/Hinweisschilder

Dem Betreiber des Einzelhandelsbetrieb soll die Möglichkeit eröffnet werden, in angemessenem Umfang auf den Einzelhandel im Plangebiet hinzuweisen. Gleichzeitig soll eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen vermieden werden, vor allem im Hinblick auf das angrenzende Baudenkmal; vgl. hierzu auch Gliederungspunkt Nr. 9 dieser Begründung. Diesem Ziel dienen die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit freistehender Werbeanlagen im Teilgebiet SO1 und SO2 sowie den Werbeanlagen an den Gebäuden.

Im Teilgebiet SO1/SO2 ist im Bereich der Zufahrt in das Plangebiet von der Schrobenhausener Straße ist eine freistehende Werbeanlage W1 zulässig. Zusätzlich ist eine weitere, kleinere freistehende Werbeanlage W2 an der Zufahrt zum Einzelhandel möglich.

Zusätzlich sind Werbeanlagen in ihrer maximalen Anzahl und Größe begrenzt. Dementsprechend sind im SO1/SO2 Werbeanlagen beispielsweise lediglich an der Süd- und Westfassade bis maximal der Gebäudeoberkante Erdgeschoss zulässig, um zum einen den Kunden eine ausreichende Orientierung zu bieten und zum anderen die Wirkung der benachbarten Kapelle mit Friedhof zu bewahren.

Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen soll eine zu hohe Dominanz und negative Wirkung auf das angrenzende Baudenkmal verhindert werden.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Teilgebieten WA1 und WA2 sowie Teilgebiet SO1 – 1. und 2. Obergeschoss richtet sich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO. Aufgrund der überwiegenden Nutzung zu Wohnzwecken ist eine über den Art 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO hinausgehende Regelung entbehrlich und von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.

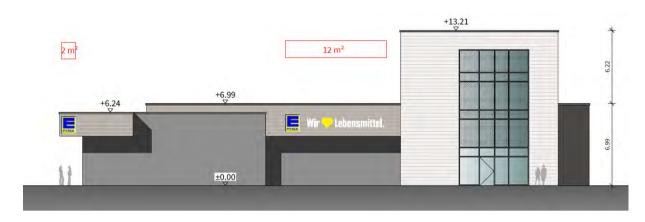


Abb.: Ansicht Süd-Ost, geplante Werbeanlagen



Abb.: Ansicht Süd-West, geplante Werbeanlagen

7. SCHALLSCHUTZ

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 "Nähe Raiffeisen" möchte die Gemeinde Gerolsbach die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einzelhandelsnutzung (Vollsortimenter) mit Wohn- bzw. Büronutzung in den Obergeschossen an der Schrobenhausener Straße auf der Fläche zwischen dem Friedhof und der Niederlassung der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG schaffen. Das Teilgebiet mit den zulässigen gewerblichen Nutzungen wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit verschiedenen Zweckbestimmungen gemäß der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen (Einzelhandel im Erdgeschoss bzw. Wohnen sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO in den Obergeschossen). Im nord-östlichen Anschluss an das Sondergebiet wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit insgesamt sechs Baufeldern festgelegt, das in zwei Gebiete gegliedert ist (WA1: II + T, WA2: III, Wandhöhe jeweils 10,0 m).

Die schutzbedürftigen Nutzungen in den Obergeschossen der Gebäude im Sondergebiet und im allgemeinen Wohngebiet liegen im Geräuscheinwirkungsbereich der umliegenden öffentlichen Straßen einerseits und des Vollsortimenters im Sondergebiet andererseits. Die Einzelhandelsnutzung wirkt weiterhin auf bestehende schutzbedürftige Nutzungen bzw. Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ein (u.a. Friedhof im Nordwesten, Wohnnutzungen im Südwesten und Südosten).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))									
Anwendungs- bereich	Städtebauliche Pla- nung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)				
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16. BlmSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)				
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert				
Nutzung	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
Friedhöfe	55	55		-	-				
Allgem.Wohngebiete	55	45 (40)	59	49	55	40			
Mischgebiete	60	50 (45)	64	54	60	45			
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50			
Sondergebiete*	45 – 65	35 – 65							

^{():} Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.*: Abhängig von der Nutzungsart der im Sondergebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 08.07.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 2560-2022 SU V01). Darin wurde zum einen ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen durch den Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen ist. Zum anderen wurden die anlagenbedingten Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Einzelhandelsnutzung an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereichs der Planung prognostiziert. Schließlich wurde die Verkehrszunahme aus dem Gebiet an den bestehenden Nutzungen entlang der öffentlichen Straßen im Planungsumfeld untersucht.

• Schutzanspruch der Nutzungen im Sondergebiet

Der Anspruch schutzbedürftiger Nutzungen in Sondergebieten auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen ist in den einschlägigen Regelwerken nicht starr festgelegt. Mit Blick auf die in der Nachbarschaft bestehenden und im Sondergebiet geplanten Nutzungsstrukturen
(Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, Wohnen sowie Büroräume in den Obergeschossen) und die damit verbundene Durchmischung von Gewerbe und Wohnen wird den schutzbedürftigen Nutzungen im Sondergebiet der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugestanden.

Auf das Gebiet einwirkender Verkehrslärm

Im allgemeinen Wohngebiet können die zulässigen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet geplanten Gebäude) flächendeckend eingehalten werden. Im Sondergebiet stellt sich die Verkehrslärmsituation ebenfalls problemlos dar: Die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für ein Mischgebiet werden im Teilgebiet SO1 flächendeckend eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Mit Immissionsbelastungen von maximal 53 dB(A) tags und 44 dB(A) an der südlichen Ecke des Baufelds für die Nutzungen in den Obergeschossen wären sogar die Anforderungen erfüllt, die bei städtebaulichen Planungen an die Aufenthaltsqualität in einem allgemeinen Wohngebiet zu stellen sind.

Maßnahmen zum Schutz der geplanten (Wohn-)Nutzungen vor Verkehrslärm sind nicht notwendig. Die Festlegung einer Baureihenfolge ist ebenfalls nicht erforderlich, da die in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte bereits bei freier Schallausbreitung eingehalten werden.

• Von der im Gebiet geplanten Einzelhandelsnutzung ausgehender Anlagenlärm

Um zu prüfen, ob der Standort aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht für die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung geeignet ist, wurden Prognoseberechnungen unter Zugrundelegung von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik durchgeführt. Demnach wird die Lieferzone im nordwestlichen Anschluss an das Hauptgebäude vollständig eingehaust, sodass die Lieferfahrzeuge während der Be- und Entladetätigkeiten auf der gesamten Länge innerhalb der Einhausung stehen. Die meisten Anlieferungen finden tagsüber zwischen 7:00 und 20:00 Uhr statt. Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist mit insgesamt 3 Anlieferungen zu rechnen, wobei diese nicht in der gleichen Nachtstunde erfolgen. Zudem ist eine Frühanlieferung zwischen 6:00 und 7:00 Uhr geplant.

Neben der Einzelhandelsnutzung und den zugehörigen Pkw-Stellplätzen befindet sich südlich der Erschließungsstraße ein weiterer Parkplatz im Geltungsbereich. Die entsprechenden Stellplätze stehen den Mitarbeitern und Kunden der Raiffeisenbank sowie der gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen des Gebäudes im Sondergebiet zur Verfügung. Außerhalb des Geltungsbereichs sind keine Betriebe oder gewerblichen Nutzungen ansässig, die eine relevante Vorbelastung bewirken würden. Somit darf der Betrieb der Einzelhandelsnutzung in Summe mit den beiden Parkplätzen im Geltungsbereich die jeweils zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte ausschöpfen.

Nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Prognoseberechnungen können die städtebaulichen Schallschutzziele an nahezu allen maßgeblichen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereichs tagsüber und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde eingehalten werden, wenn bestimmte betriebliche und bauliche Randbedingungen erfüllt sind (u.a. Einhausung der Lieferzone, Tor an der Stirnseite während der Ladetätigkeiten geschlossen, ausreichend hohe Luftschalldämmung der Außenbauteile der eingehausten Lieferzone, maximal 1 Lkw in der ungünstigsten Nachtstunde, keine stationären Anlagen an der Rückseite des Gebäudes zum Wohngebiet hin). Lediglich bei einzelnen Gräbern auf dem Friedhof im Westen des Parkplatzes können Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts um 1 – 2 dB(A) während der Tagzeit nicht ausgeschlossen werden.

Ursächlich hierfür sind die Parkvorgänge und der Fahrverkehr auf dem Parkplatz der Einzelhandelsnutzung. Der Emissionspegel des Parkplatzes wurde nach den Vorgaben der Bayerischen Parkplatzlärmstudie unter Zugrundelegung der Netto-Verkaufsfläche ermittelt. Die daraus resultierende Anzahl an Pkw-Fahrbewegungen wird erfahrungsgemäß vielfach nicht erreicht, sodass auf dem Friedhof in der Praxis mit keinen schädlichen Immissionsbelastungen zu rechnen ist.

Dies lässt sich auch damit begründen, dass die rechnerische Überschreitung um 2 dB(A) für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist. Außerdem handelt es sich bei der betroffenen Friedhofsfläche nicht um einen Aufenthaltsraum oder eine Fläche, die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt ist. Besucher des Friedhofs können diesen nur zu dessen Öffnungszeiten besuchen, wobei der Parkplatz ausschließlich während der Marktöffnungszeiten geöffnet ist. Die

Sonntagsruhe wird in jedem Fall gewahrt. Durch die Asphaltierung des Parkplatzes wird bereits eine Lärmminderungsmaßnahme ergriffen. Als weitere aktive Schallschutzmaßnahme käme zwar grundsätzlich eine Schallschutzwand in Betracht. Angesichts der bestehenden Böschung vom Parkplatz zum Friedhof müsste eine solche Wand jedoch eine erhebliche Höhe aufweisen, um die Immissionsbelastung deutlich zu mindern. Weiterhin sprechen ortsgestalterische Gründe gegen deren Errichtung. Passive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus technischen Gründen aus.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung am geplanten Standort lärmimmissionsschutzfachlich grundsätzlich möglich ist. Die für eine Einhaltung der Schallschutzanforderungen konkret notwendigen Maßnahmen sind im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens zu entwickeln und als Lärmschutzauflagen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. Diesbezüglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Für die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird ein Gesamtbauschalldämm-Maß R´w,ges von mindestens 35 dB für die Nutzungen im Sondergebiet und von mindestens 30 dB für die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Prognoseberechnungen führt die Verkehrszunahme aus dem Gebiet an keiner der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen entlang der umliegenden öffentlichen Straßen zu einer Zunahme der Beurteilungspegel um mehr als 1 dB(A) und gleichzeitig zu einer Überschreitung der in einem Dorf-/Mischgebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Zudem findet keine Erhöhung der Immissionsbelastungen auf erstmals 70 dB(A) am Tage oder auf 60 dB(A) in der Nacht oder eine weitergehende Erhöhung von über 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht statt. Hinsichtlich der Verkehrszunahme liegt demzufolge kein abwägungsbeachtlicher Sachverhalt vor

8. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

8.1 Grundlagen

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

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

8.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

- Schutzgut "Lebensräume für Tiere und Pflanzen": vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- Schutzgut "Biologische Vielfalt": vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- Schutzgut "Boden": vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- Schutzgut "Fläche": vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- Schutzgut "Wasser": vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes
- Schutzgut "Klima/Luft": vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- Schutzgut "Mensch und Gesundheit": vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- Schutzgut "Landschaftsbild": vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter": vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

8.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

8.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

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

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

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

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

8.3.2 Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Im Plangebiet sind im wesentlichen folgende Gehölzbestände vorhanden, die im Bebauungsplan beachtet wurden:

- Ein älterer Einzelbaum (Buche), der gemäß "spezieller artenschutzrechtliche Prüfung (saP)"
 (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021) als
 Vermeidungsmaßnahmen V3 zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und entsprechend festgesetzt ist (vgl. Festsetzung B.5.6 und D.8.1)
- Mehrere Einzelbäume (Neupflanzungen) im südlichen und südwestlichen Bereich, die als "zu erhalten", bzw. "bei Ausfall durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen" festgesetzt sind (vgl. Festsetzung B.5.7)
- Eine durchgewachsene, ehemalige Schnitthecke (Hainbuche) entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Im Bereich dieser monotonen Hainbuchenhecke wurde zur Eingrünung des Baugebietes die Anpflanzung einer Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt (vgl. Festsetzung B.5.5 und D.7.7). Alternativ zu dieser Neupflanzung von Strauchhecken ist festgesetzt, dass ein Erhalt und Umbau der bestehenden monotonen Hainbuchenhecken in gemischte Heckenstrukturen mit verschiedenen heimischen, standortgerechten Gehölzen anzustreben und zulässig ist (vgl. Ausgleichsmaßnahme A2 der saP und Festsetzung durch Text D.8.1).

Damit wird eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes zu den unbebauten Flächen im Norden und Osten erreicht, sowie eine arten- und strukturreichere Gehölzstruktur angestrebt, als dies durch die bestehende Hainbuchenhecke aktuell der Fall ist.

8.3.3 Beseitigung vorhandener Gehölzbestände

Im Plangebiet sind folgende Gehölzbestände vorhanden, die auf Basis der vorliegenden Planung zu beseitigen sind:

- Im westlichen Bereich (nördlich des bestehenden Bankgebäudes) ein mit Gehölzen und Ruderalvegetation bewachsener Hügel
- Eine diagonal durch das Plangebiet (von Nordwest nach Südost) verlaufende Baumhecke
- Im nordöstlichen Bereich eine bestehende Extensivwiese mit alten Obstbäumen, die als Biotop in der amtlichen Biotopkartierung enthalten ist (Biotopnummer 7534-1092-001:
 Streuobstbestand am Rand von Gerolsbach)

Im Zuge der Vorplanung wurde untersucht, ob für die vorgesehenen Nutzungen geeignete Alternativstandorte zur Verfügung stehen, bzw. ob geeignete Planungsvarianten möglich sind, um die Beseitigung der Gehölze (v.a. des wertvolleren Streuostbestandes) ganz oder teilweise vermeiden zu können. Nach Prüfung möglicher Alternativen und unter Abwägung sämtlicher Belange kam man zu dem Ergebnis, dass im Gemeindebereich Gerolsbach derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsfläche und Wohnbauflächen für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung stehen. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet außerhalb des Hauptortes Gerolsbach wird nicht für sinnvoll erachtet, um möglichst wenig Quell-/Zielverkehr aus dem Hauptort Gerolsbach zum Einkaufsort zu verursachen (vgl. Pkt. 3.6).

Die erforderliche Beseitigung der vorhandenen Gehölze ist auf dieser Basis daher unvermeidbar. In der saP wurden für die vorgesehenen Gehölzbeseitigungen notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden (vgl. Pkt. 8.7, sowie Festsetzungen D.8.1 und D.8.2).

8.3.4 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Zur Eingrünung des Baugebietes wurde entlang dem nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes eine entsprechende "Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Plangebietes" festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, bzw. auf den verbleibenden Flächen flächig zu begrünen ist.

Zur Straßenraumbegrünung und zur Eingrünung des Plangebietes wurde ergänzend zu den zu erhaltenden Bäumen, sowie ergänzend zur festgesetzten Strauchpflanzung die Anpflanzung weiterer Bäume festgesetzt (vgl. Festsetzung B.5.3 und B.5.4).

Die festgesetzte Artenauswahl wird im nächsten Punkt erläutert.

Hinsichtlich des Standortes der zu pflanzenden Bäume wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann, falls es z.B. zu einer veränderten Stellplatzanordnung kommt, welche aufgrund der Planungsunschärfe des Bebauungsplanes noch nicht abschließend bestimmt ist.

Zur weiteren Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wurde festgesetzt, dass die Flachdächer zu mindestens 50% zu begrünen sind und dass Stützmauern ebenfalls zu begrünen sind.

8.3.5 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass im Randbereich des Plangebietes (hin zur freien Landschaft) ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume) zu verwenden sind, um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen.

Im Inneren des Plangebietes, wo aufgrund der entstehenden befestigten Flächen Sonderstandorte zu erwarten sind (z.B. im Bereich von Stellplätzen und befestigten Flächen mit großer Hitzerückstrahlung etc.), wird zusätzlich die Verwendung nichtheimischer Laubbäume ermöglicht, die gegenüber diesen besonderen Standortbedingungen eine höhere Toleranz aufweisen (sog. "Klimabäume"). Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt.

Für die festgesetzten Strauchpflanzungen erfolgt neben der Artenauswahl aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zusätzlich die Festsetzung, dass hier ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft zu verwenden ist, um der gesetzlichen Vorgabe zu folgen und damit einen Beitrag zum Erhalt der Genvielfalt zu leisten.

8.4 Wohnungsnahe Freiflächen

Um für die im geplanten Wohngebiet zu erwartenden Kindern adäquate Freiflächen sicherzustellen, wurde westlich der geplanten Wohnbebauung, am Rand des Plangebietes eine

"Private Grundstücksfläche als Spielplatz" festgesetzt, die entsprechend zu gestalten und auszustatten ist. Die gemeindliche Spielplatzsatzung ist anzuwenden. Zur Erzielung eines möglichst "grünen" und naturnahen Wohnumfeldes erfolgt zusätzlich die textliche Festsetzung, dass die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen mit Rasen- und Wiesenansaaten, sowie Gehölz- oder Staudenpflanzungen flächig zu begrünen sind. Die Anpflanzung weiterer Bäume ist anzustreben und wurde daher ausdrücklich als zulässig festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen, sowie aufgrund des Arten- und Klimaschutzes werden unbegrünte Schotter- und Kiesbeete nicht gewünscht und sind daher auf Basis der getroffenen Festsetzung (D.7.4) nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

8.5 Umweltbericht

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Um den Belangen der Umwelt jedoch umfassend gerecht zu werden, wurde ein Umweltbericht erstellt (Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, 85298 Scheyern vom 22.11.2022) und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

8.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten bebaubaren Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes:

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

Auf Basis der "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021) ergibt sich jedoch die Erfordernis, die zu beseitigenden Obstbäume auf einer geeigneten Fläche zu ersetzen (vgl. Pkt. 8.7).

8.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

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

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)", Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021). Die Ergebnisse der Untersuchung wurden als Festsetzungen und Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet:

- Festsetzung D.8.1: Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 und Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2
- Festsetzung D.8.2: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität,
 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF1 und CEF 2
- Hinweis E.8: aus naturschutzfachlicher und tierschutzrechtlicher Sicht empfohlene Maßnahmen Die o.g. Maßnahmen wurden im Zuge der Erstellung der saP durch den beauftragten Gutachter mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen (UNB) abgestimmt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine weitere Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, da für die Ausgleichsmaßnahme A1 – trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde Gerolsbach, sowie der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach - keine verfügbare Fläche gefunden wurde, die zur Anlage einer Streuobstwiese geeignet wäre.

Als Ersatz für die Ausgleichsmaßnahme A1 wurde in Abstimmung mit der Unteren
Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen daher folgende Ersatzmaßnahme festgelegt
und im Bebauungsplan festgesetzt

(vgl. Festsetzung durch Text D.8.1 und Hinweis durch Text E.11)

Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese

auf Flurnummer 938/2, Gemarkung Gerolsbach,

(ca. 4,2 km südöstlich von Gerosbach, am Purrabach südöstlich von Lichthausen)

Teilfläche südlich des bestehenden Purrabaches,

Flächengröße ca. 4.800 m2

Durchzuführende Herstellungsmaßnahmen:

- Grabenaufweitung um ca. 5 Meter nach Süden
 (flaches Abschieben des Oberbodens von ca. 30 40 cm,
 mähbare Böschungsangleichung zur restlichen Teilfläche)
- Feuchtwiesenansaat mit Regio-Saatgut auf der abgeschobenen Fläche

Durchzuführende Pflegemaßnahmen:

 Anschließend zunächst zweischüriges Mahdregime (ab 30.06. und 31.08.) auf der gesamten Fläche südlich des Purrabachs, nach drei Jahren auf der abgeschobenen Teilfläche nur noch einschürige Spätsommermahd ab 15.08, auf der übrigen Teilfläche zweischürige Mahd fortführen

Die oben genannte Ausgleichsfläche befindet sich derzeit noch im Besitz der Gemeinde Gerolsbach und wird vom Maßnahmenträger, der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG erworben. Da sich die Fläche dann in Privatbesitz befindet, ist die Fläche zu ihrem langfristigen Erhalt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumrodungen durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten.

Um den Verlust an verlorengehenden Höhlenquartieren auszugleichen wurde ebenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Anzahl der herzustellenden Ersatzhabitate gegenüber der Forderung der saP erhöht (vgl. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF1 und CEF2 der saP, sowie die Festsetzungen D.8.2).

Die im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen weichen daher z.T. von den Empfehlungen und Vorgaben der saP ab.

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das Plangebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu einem Bau- und Bodendenkmal. Demnach ist den Belangen des Denkmalschutzes besonders Rechnung zu tragen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Aktennummer

D-1-86-125-2

Adresse Schrobenhausener Straße 6

Funktion Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle, Saalkirche, Kapelle

Kurzbeschreibung Kath. Kapelle, jetzt Friedhofskapelle, verputzter Saalbau mit

Pilastergliederung, langgestrecktem Chorpolygon und Giebeldachreiter

mit verschindelter Laternenkuppelhaube, barock, Mitte 18. Jh.; mit

Ausstattung; am neuen Friedhof.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bodendenkmäler:

Aktennummer D-1-7534-0053

Kurzbeschreibung Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Salvator in

Gerolsbach.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema "Denkmaldaten"

Die Belange des Denkmalschutzes fanden in der Planung Berücksichtigung und werden durch das geplante Vorhaben dadurch nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

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

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.756 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.825 m ²
Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebiets	1.182 m²
Private Grundstücksfläche: Spielplatz	210 m ²
Öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün	218 m ²
Allgemeines Wohngebiet	4.194 m ²
Sonstiges Sondergebiet	5.144 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.529 m ²