

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" - 1. Änderung



Die Gemeinde Gerolsbach erlässt aufgrund

- der §§ 13 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung die

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen".

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung sind in der Planzeichnung (§ 1) dargestellt.
Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung.

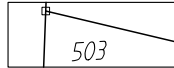
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" in der Fassung vom 13.03.2019 geändert.
Die übrigen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" in der Fassung vom 13.03.2019 gelten unverändert weiter.

2.  Baugrenzen

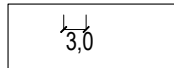
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

§ 4 HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1  bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 503

1.2  Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" in der Fassung vom 13.03.2019

1.3  Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m

§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6 INKRAFTTRETEN
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

§ 7 VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.2025 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" - 1. Änderung in der Fassung vom 11.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 18.08.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" - 1. Änderung in der Fassung vom 11.03.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 18.08.2025 im Internet veröffentlicht.

4. Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2025 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" - 1. Änderung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung vom 11.03.2025 beschlossen.

5. Ausgefertigt
Gerolsbach, den

.....
Martin Seitz,
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" - 1. Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" - 1. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" - 1. Änderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

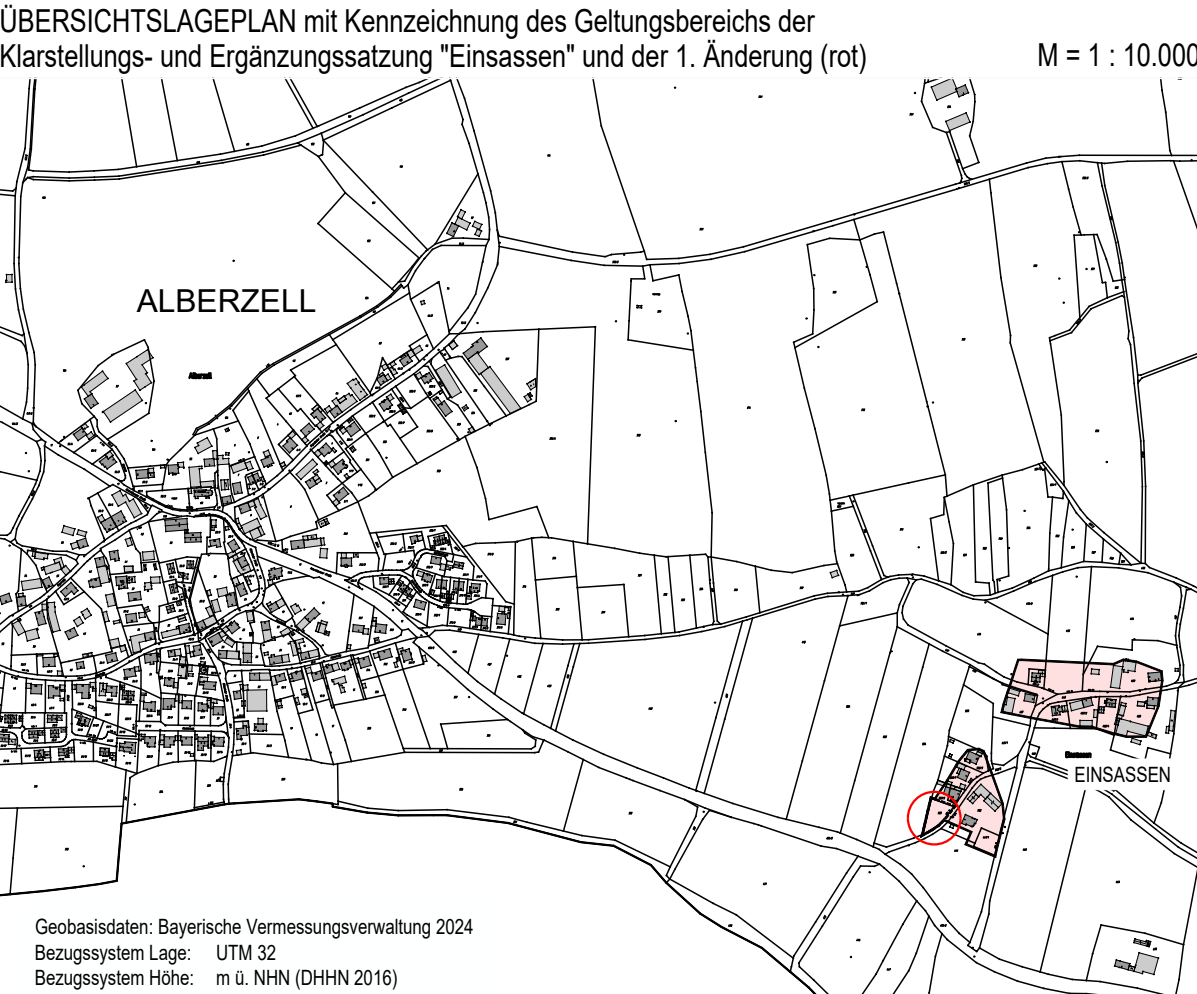
Gerolsbach, den

.....
Martin Seitz,
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

GEMEINDE GEROLSBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "EINSASSEN" - 1. ÄNDERUNG



ENTWURFSVERFASSTER: PFAFFENHOFEN, DEN 11.03.2025

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de



Gemeinde Gerolsbach

**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄN-
ZUNGS - SATZUNG „EINSASSEN“ -
1. Änderung**

Begründung

zur Planfassung vom 11.03.2025

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

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

Sachbearbeitung:
René Karnott

Dipl.-Ing., Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage, Beschaffenheit und Erschließung	2
3	Übergeordnete Planungen.....	2
4	Anlass und Ziel der Planung.....	3
5	Planerisches Konzept und Festsetzungen.....	3
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	4
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	4
8	Belange des Klimaschutzes.....	4
9	Belange des Denkmalschutzes.....	5
10	Belange des Immissionsschutzes.....	5
11	Umsetzung und Auswirkung der Planung	5

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach hat in seiner Sitzung am 11.03.2025, auf Antrag des Grundstückseigentümers Fl.Nr. 503 im Ortsteil Einsassen in der Gemarkung Alberzell, die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Einsassen“ in Alberzell gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

2 Lage, Beschaffenheit und Erschließung

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nr. 503 im Ortsteil Einsassen, der sich im südlichen Bereich des Gemeindegebietes von Gerolsbach befindet. Der Hauptort Gerolsbach liegt nördlich in ca. 4 km, der Ortsteil Alberzell westlich in ca. 0,6 km Entfernung

Einsassen wird allseitig von freier Feldflur umschlossen, lediglich im nördlichen Bereich schließen sich kleinere Waldgebiete an. Einsassen ist topographisch durch eine kleine Bachniederung (Quellbereich des Heckenbachs), welche den Ort von West nach Ost durchläuft, in zwei bebaute Teilbereiche gegliedert.

Durch Einsassen verläuft eine Ortsstraße, die den Ortsteil an die im Süden vorbeiführende Kreisstraße PAF1 von Alberzell nach Hirschenhausen anschließt. Über die PAF1 ist Einsassen an die Staatsstraße St 2050 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das Mittelzentrum Schrobenhausen und das Untzentrum Markt Indersdorf.

Die Fl.Nr. 503, ganz im Südwesten von Einsassen, wird gegenwärtig als Gartengrundstück (Wiese) der nördlich angrenzenden Wohnbebauung (Fl.Nrn. 503/2 und 501/2) genutzt, der südliche Bereich ist als Abstell- und Lagerfläche befestigt.

3 Übergeordnete Planungen

Da die 1. Änderung der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Einsassen“ lediglich die Änderung der bereits festgesetzten Baugrenze auf einem Grundstück zum Inhalt hat, wird von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung ausgegangen und auf eine vertiefte Betrachtung dieser verzichtet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach ist der Ortsteil Einsassen nicht als Baufläche dargestellt.

Die bestehende Bebauung bildet nach Auffassung der Gemeinde Gerolsbach einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, durch die Aufstellung der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Einsassen“ wurde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB geschaffen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist von einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO auszugehen. Im Zuge der nächsten Überarbeitung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist eine Darstellung Einsassens als Baufläche beabsichtigt.

4 Anlass und Ziel der Planung

Auf Antrag des Grundstückseigentümers soll die im Bereich der Fl.Nr. 503 festgesetzte Baugrenze geändert werden, um die Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten bestmöglich, hinsichtlich der vorhandenen Topographie und der Nutzung der Freibereiche in das Grundstück einzupassen.

Die Gemeinde Gerolsbach hat hinsichtlich der Situierung des Baukörpers keine ortsplanerischen Bedenken, zumal die festgesetzte Ortsrandeingrünung unverändert umgesetzt werden kann.

Durch die nun vorliegende 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Einsassen“ soll daher nun die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung des Vorhabens geschaffen werden.

5 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Um das geplante Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 503 zu ermöglichen, werden die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen von der nördlichen Grundstücksgrenze von 3 auf 5 m Abstand abgerückt und nach Süden, Westen und Osten hin erweitert.

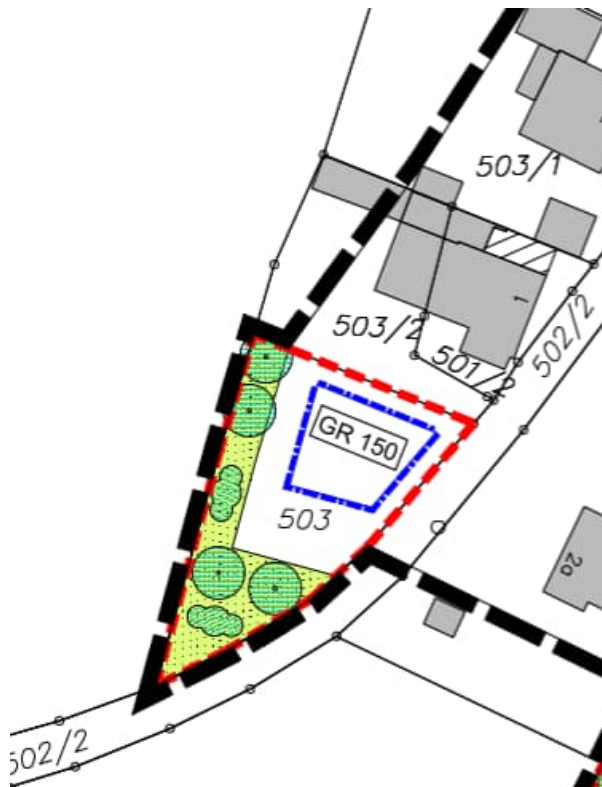


Abbildung 1: Auszug aus der rechtskräftigen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Einsassen“ i.d.F. vom 13.03.2020; ohne Maßstab

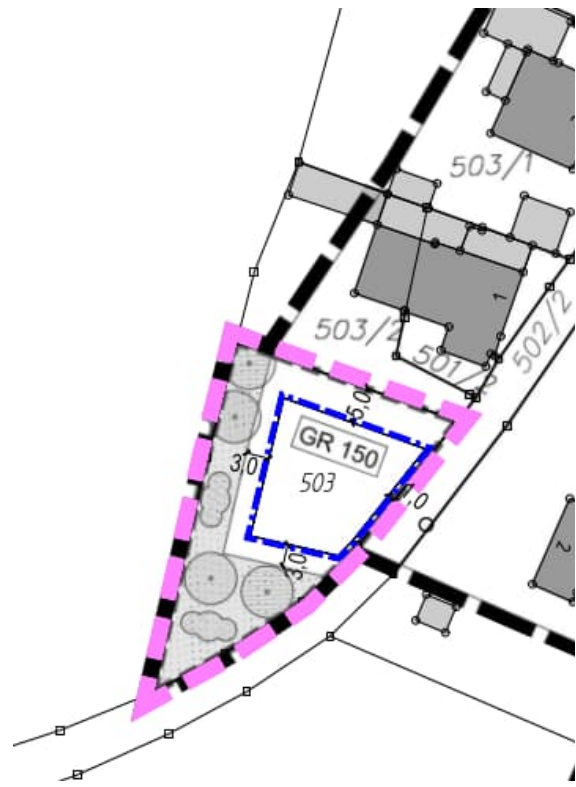


Abbildung 2: planzeichnerische Darstellung der gegenständlichen 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Einsassen“; ohne Maßstab

Die festgesetzte zu pflanzende Ortsrandeingrünung (dauerhaft zu begrünen und mit heimischem Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen) bleibt unverändert, ebenso wie die Festsetzungen zu Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig), zur Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (zwei Wohnungen), sowie zu den höchstzulässigen Grundflächen (GR 150 m², Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6).

Darüber hinaus ist die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Einsassen“ kommt es zu keinen Auswirkungen auf die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Vergleich zur rechtskräftigen Ursprungssatzung.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Durch die Änderung der Baugrenzen im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Einsassen“ sind keine Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes betroffen.

Im Rahmen der Ursprungssatzung wurde der zu erwartende Eingriff sowie der Ausgleichsbedarf für jedes Flurstück ermittelt und Ausgleichsflächen zugeordnet.

Dem Eingriff auf der Fl.Nr. 503 wurde ein Ausgleichsbedarf von 273 m² zugeordnet, welcher durch die Herstellung einer Streuobstwiese auf der Fl.Nr. 496 hergestellt wird.

8 Belange des Klimaschutzes

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

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

Durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Einsassen“ kommt es zu keinen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes im Vergleich zur rechtskräftigen Ursprungssatzung.

Die Pflanzung von lokalen und standortgerechten Gehölzen zur Ortsrandeingrünung, welche zur CO₂-Bindung wie auch zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen, wird weiterhin durch die geltende Ursprungssatzung festgesetzt, hier wird weiterhin auch auf die erforderliche Sicherung von Keller- und Erdgeschossen vor wild abfließendem Oberflächenwasser hingewiesen.

9 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Plangebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Des Weiteren befinden sich keine Baudenkmäler im Plangebiet oder im Nahbereich.

10 Belange des Immissionsschutzes

Der Ortsteil Einsassen zeichnet sich durch das dorfgebietstypische Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben aus. Im nordöstlichen Bereich des Ortsteils befindet sich ein Betrieb mit Rinderhaltung.

In der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Einsassen“ wird im Hinblick auf die gesunden Wohnverhältnisse festgesetzt, dass die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit zu landwirtschaftlichen Betrieben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Ein Freistellungsverfahren wird hier aufgrund der fehlenden Prüfung der immissionsschutzfachlichen Verträglichkeit ausgeschlossen.

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

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Einsassen“ wird im Ortsteil Einsassen die festgesetzte Baugrenze für eine, durch die rechtskräftige Ursprungssatzung bereits in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Einsassen einbezogene Außenbereichsfläche (Fl.Nr. 503, Gemarkung Alberzell) geändert.

Damit wird die planungsrechtliche Zulässigkeit, bzw. die Genehmigungsfähigkeit eines bereits konkret geplanten Bauvorhabens ermöglicht. Die übrigen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" in der Fassung vom 13.03.2019 gelten unvermindert weiter, so das mit einer der Örtlichkeit angepassten Bebauung zeitnah nach Rechtskraft der Satzung und nach Erteilung einer Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu rechnen ist.

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses über die

1. Änderung der Klarstellungs- und

Ergänzungssatzung „Einsassen“

I.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss vom 24.09.2025 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Einsassen“ – 1. Änderung in der Fassung vom 11.03.2025 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch – BauGB - als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Einsassen“ in Kraft.

II.

Jedermann kann die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Einsassen“ i.d.F. vom 11.03.2025 mit der Begründung in der Gemeindeverwaltung Gerolsbach, Hofmarkstraße 1, 85302 Gerolsbach, Zimmer Nr. 2.5 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

IV.

Die vorstehende Bekanntmachung und die Unterlagen hierzu können auch auf der Internetseite der Gemeinde Gerolsbach unter www.gerolsbach.de / Bauen und Wohnen eingesehen werden.

Gemeinde Gerolsbach

Gerolsbach, 17.10.2025

Martin Seitz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am: 21.10.2025

Die Einbeziehungssatzung ist somit am 21.10.2025
in Kraft getreten.

Abgenommen am

Martin Seitz, Erster Bürgermeister