



Gemeinde Gerolsbach

21. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

zur Planfassung vom 11.06.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Gerolsbach

Hofmarkstraße 1
85302 Gerolsbach
Tel.: 08445/9289-0
e-mail: gemeinde@gerolsbach.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

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

Sachbearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Sabine Korch
M. Sc. Klima- und Umweltwissenschaften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage und Erschließung, Beschaffenheit des Plangebiets	2
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan – bisherige Darstellungen	8
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
4	Anlass und Ziel sowie Inhalt der Änderung	9
5	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	11
5.1	Umweltschutz	11
5.2	Naturschutz	11
5.3	Artenschutz	11
6	Belange des Denkmalschutzes	12
7	Belange des Immissionsschutzes.....	12
8	Belange der Erschließung	12
9	Belange des Hochwasserschutzes	13
10	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	14
Anlage	 Artenschutzrechtliche Vorabschätzung	

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach hat in seiner Sitzung am 11.06.2024 die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung in Gerolsbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung schließt sich südlich an den bestehenden Siedlungsbereich Gerolsbach an und ist zwischen der Ritter-Gerold-Straße im Westen und dem Mühlbach im Osten gelegen.

Er umfasst die Fl.Nrn. 46 (Teilfläche = T), 67/2 (T), 68/11, 68/19, 74 (T), 74/4, 74/5, 74/6, (T) 74/7, 75, 75/2, 76 (T), 99/2 (T), 99/3, 106/2 (T), 1038 (T) und 1074 (T), jeweils Gemarkung Gerolsbach und hat eine Größe von rund 7,5 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Fl.Nrn. 16/10, 46 (T);
- im Osten: Fl.Nrn. 66, 74 (T), 74/6 (T), 298, 1038 (T);
- im Süden: Fl.Nrn. 76 (T), 99/2 (T), 1074 (T); sowie
- im Westen: Fl.Nrn. 77, 99, 101, 106/2 (T), 107, 107/2 und 126,

jeweils Gemarkung Gerolsbach.

2 Lage und Erschließung, Beschaffenheit des Plangebiets

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

Gerolsbach ist über die, den Ort durchquerende Staatsstraße St 2084 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem kreuzen die Kreisstraßen PAF 7 und PAF 8 den Hauptort.

Die nächsten Grund- bzw. Kleinzentren Scheyern, Petershausen, Altomünster und Markt Indersdorf liegen alle ca. 15 min Fahrtzeit entfernt, die nächsten Mittelzentren Pfaffenhofen a. d. Ilm und Schrobenhausen sind per PKW in ca. 20 min. zu erreichen.

Das Plangebiet liegt anschließend an den südlichen Ortsrand des Hauptorts Gerolsbach, östlich der Ritter-Gerold-Straße und westlich des Mühlbachs.

Es umfasst im Norden Teile einer bereits errichteten Lagerhalle des ansässigen Sägewerks Felber und östlich dran anschließende, noch unbebaute Teile der Fl.Nr. 46. Hinter einem bestehenden, überdachten Holzlager ist dieser Teil des Grundstücks bis zum östlich anschließenden Bachlauf des Mühlbachs als Grünfläche genutzt. Auf der gegenüberliegenden Uferseite des Mühlbachs, außerhalb des Geltungsbereichs, schließen sich dichte Gehölzbestände (kartiertes Biotop Nr. 7534-1100-001 - Gehölze am südlichen Ortsrand von Gerolsbach) an. Der Mühlbach ist in diesem Bereich kanalisiert.

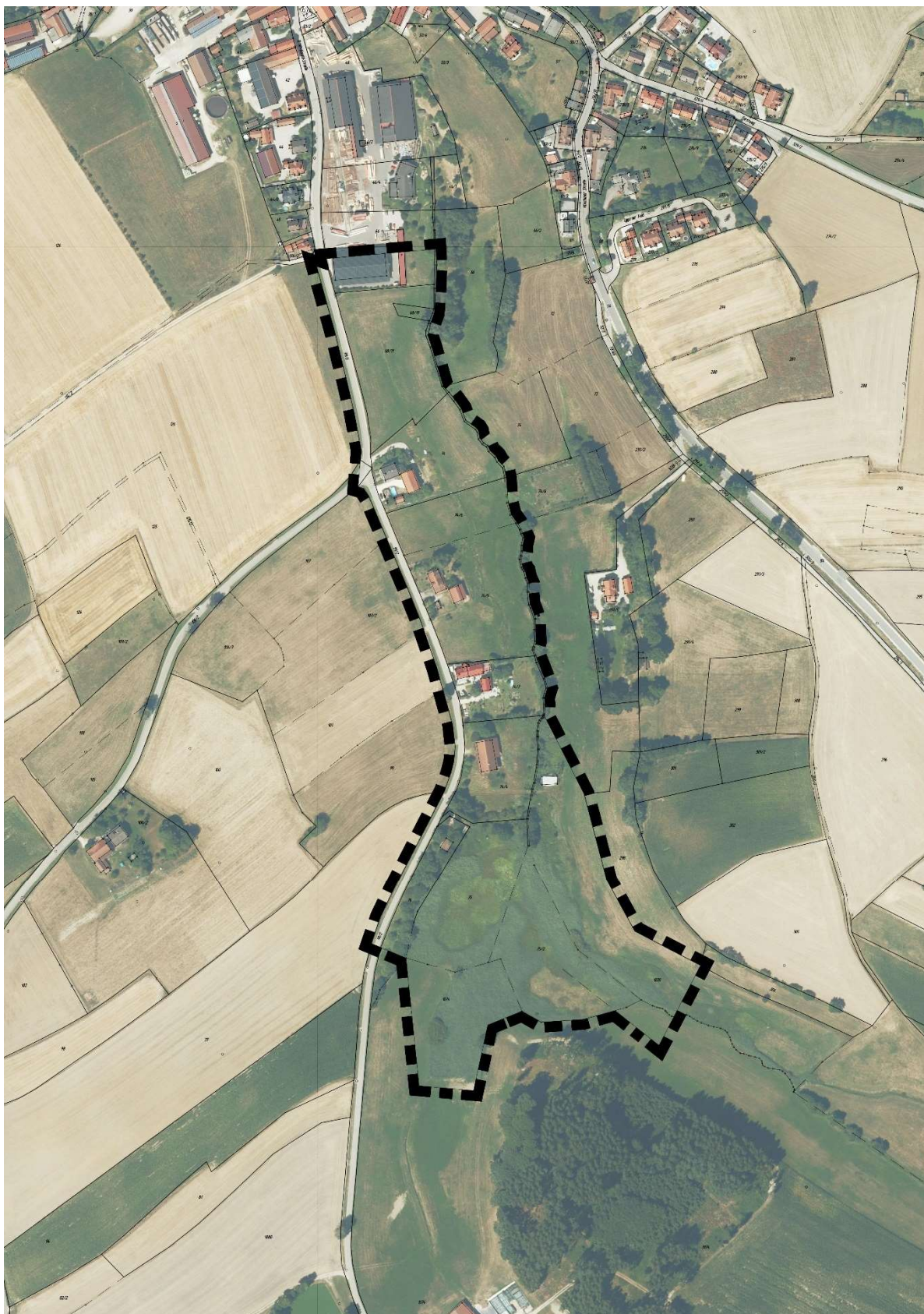


Abbildung 1:
Luftbildübersicht - Digitales Orthophoto 20 (DOP20), Stand Befliegung 03.08.2022, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (schwarze Balken- Linie), ohne Maßstab



Abbildung 2:

Blick von Süden auf die bestehende Lagerhalle Sägewerk Felber, Ritter-Gerold-Straße links im Bild, Aufnahme vom 27.05.2024



Abbildung 3:

Blick von Süden in das bestehende Gelände Sägewerk Felber, geplante Erweiterungsfläche im Bildvordergrund, kanalisierter Mühlbach am rechten Bildrand, Aufnahme vom 27.05.2024



Abbildung 4:

Blick von Osten entlang der südlichen Lagerhalle Sägewerk Felber nach Westen Richtung Ritter-Gerold-Straße, Aufnahme vom 27.05.2024

Südlich der gewerblich genutzten Flächen schließen sich zwischen Ritter-Gerold-Straße und dem Mühlbach offene Grünflächen (teilweise mit Bestandsbebauung) an; ein Graben, der hier mittig in den Grünflächen parallel zum Mühlbach fließt, wird hier verrohrt (siehe Abbildung 5) und unter dem Betriebsgeländes des Sägewerks unterirdisch Richtung Norden geführt.

In Abbildung 4 ist die südliche Einfriedung des Betriebsgeländes erkennbar, hier ist der Graben bereits verrohrt. Durch die Sockelmauer der Einfriedung zur angrenzenden Geländesenke hin soll hier das Betriebsgelände vor Oberflächenwasser geschützt werden.

Auch der Mühlbach wird in seinem weiteren nördlichen Verlauf im Betriebsgelände, außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung, verrohrt und dann zusammen mit dem Graben teilweise unterirdisch, teilweise offen dem Gerolsbach zugeführt.



Abbildung 5:

Blick von Norden auf die bestehende Bebauung Ritter-Gerold-Straße (Haus Nr. 19); beginnende Verrohrung Graben im Vordergrund, Aufnahme vom 27.05.2024



Abbildung 6:

Blick von Süden entlang der bestehenden Bebauung Ritter-Gerold-Straße (Haus Nr. 29 im Vordergrund), Aufnahme vom 27.05.2024



Abbildung 7:

Blick von Westen auf die Biotopflächen am Zusammenfluss Mühlbach und Siebeneicher Bach, Gehölzbestand „Moosholz“ am rechten Bildrand, Aufnahme vom 27.05.2024

Im südlichen Bereich der Ritter-Gerold-Straße schließen sich auf der Ostseite der Fahrbahn ein- bis zweigeschossige Wohngebäude im Außenbereich an, die mit großen Gärten mit Gehölzbeständen umgeben sind. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken liegen jeweils

extensive Grünflächen, so dass sich die Bebauung mit den freien Grünflächen perlenschur-artig entlang der Straße aufreiht. Durch die Abfolge zwischen Bebauung mit umgebenden Gartengehölzen und den Freiflächen mit Sichtbeziehung zum Bachtal bildet sich eine abwechslungsreiche Verzahnung mit der offenen Landschaft.

Das südlichste Gebäude der Reihe auf der Fl.Nr. 74/4 wurde als landwirtschaftliches Gebäude errichtet und um einen Wohnteil erweitert, der jedoch aufgrund fehlender Genehmigung als Rohbau leer steht.

Weiter südlich schließt sich parallel der Straße ein prägender Gehölzbestand mit zahlreichen Obstbäumen durchsetzt an. Südöstlich des Gehölzstreifen liegt, im Bereich des Zusammenflusses des Mühlbachs mit dem Siebeneichener Bach ein großflächiges Feuchtbiotop an, dass durch Röhrichte und Großseggenriede geprägt ist. Dieses ist unter der Nr. 7534-1103-001 in der Biotopkartierung geführt ist.

Südlich und südöstlich schließen sich außerhalb des Geltungsbereichs das Moosholz und der Ortsteil Siebeneich an.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Ritter-Gerold-Straße begrenzt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Gerolsbach ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** nennt für den ländlichen Raum, in dem das Gemeindegebiet Gerolsbach liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)*

Durch die bestandsorientierte Neudarstellung von Bauflächen, in unmittelbarer Fortführung des Siedlungszusammenhangs wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“) im möglichen Maße nachgekommen.

Das LEP Bayern sieht in Ziff. 3.3 (G) vor, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll. Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Vorliegend beginnt der Geltungsbereich der Änderung unmittelbar an der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit an einer Siedlungseinheit.

Hinzu kommt, dass keine neuen Siedlungsflächen i.S.d. Ziff. 3.3. LEP geschaffen werden. Die Bauleitplanung sieht – bis auf ganz geringfügige Erweiterungen – keine neuen Bauräume vor, sondern orientiert sich stark am Gebäudebestand. Dieser ist bestandsgeschützt und aufgrund historischer Entwicklungen so errichtet worden. Eine Erweiterung, insbesondere in Form einer zweireihigen Bebauung, findet nicht statt.

Aus gleichem Grund entsteht auch keine bandartige Bebauung im Außenbereich. Vielmehr ist diese bereits vorhanden. Durch die Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine Bebauung der Freiflächen auch durch privilegierte bzw. sonstige Vorhaben i.S.d. § 35 BauGB ausschließen. Hier mag der in der Vergangenheit entstandene Siedlungsbestand an den heutigen Anforderungen des LEP vorbeigehen, dies ist jedoch mit den verschiedenen, maßgeblichen Zeitpunkten der Errichtung bzw. des Erlasses des LEP zu erklären.

Dementsprechend bietet Bauleitplanung gerade keinen Ansatz für weitere Siedlungsentwicklung im Außenbereich. Durch entsprechende Festsetzungen wird in der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass weitere bauliche Entwicklungen entsprechend begrenzt werden. Damit wäre dann auch – je nach konkreter Festsetzung - die Errichtung von Vorhaben nach § 35 Abs.1 und 2 BauGB ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Zielrichtung des Landesgesetzgebers bzgl. des Anbindegebots (Ziel 3.3. LEP) ist auch festzustellen, dass nicht unnötig lange und teure Erschließungsanlagen in den Siedlungsrand bzw. den Außenbereich verlegt werden müssen. Die vorliegenden Grundstücke sind baurechtlich jedoch bereits allesamt (und ausweislich der Bestandsbebauung) mit Wasser, Kanal und Straße erschlossen.

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Gerolsbach keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km.

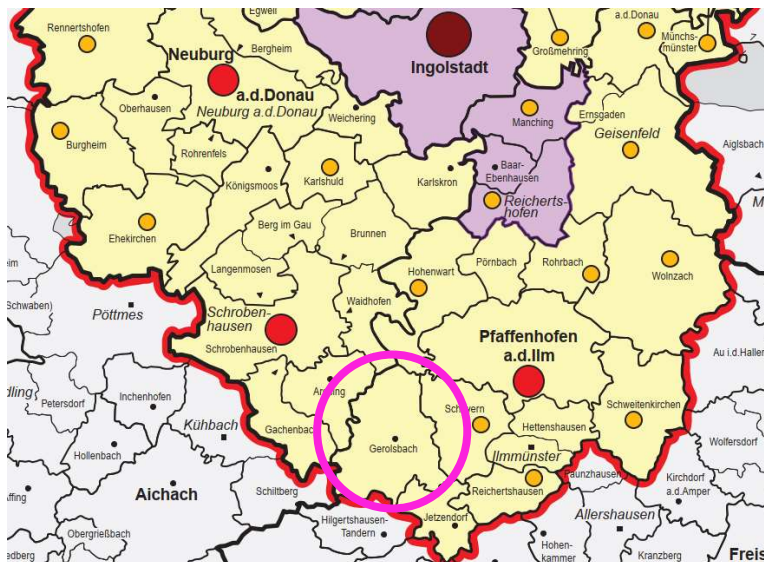


Abbildung 8:
Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, mit Kennzeichnung der Gemeinde Gerolsbach; ohne Maßstab

Zur Raumstruktur nennt der Regionalplan u.a. folgende Grundsätze:

- *In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze, insbesondere durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe, erhalten und geschaffen werden. (Grundsatz 2.2.5)*

- *Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden. (Grundsatz 2.3.1.1)*

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan u.a. zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- *Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (Grundsatz 3.1.1)*
- *Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (Ziel 3.2.1)*
- *Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (Grundsatz 3.4.1)*
- *Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (Grundsatz 3.4.4)*

Zur gewerblichen Siedlungstätigkeit ist u. a. folgender Grundsatz aufgeführt:

- *Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern. (Grundsatz 3.4.6.1)*

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht tangiert.

Der Änderungsbereich schließt sich im Norden, im Bereich der Darstellung des Gewerbegebiets an den unmittelbaren Siedlungszusammenhang an. Die Darstellung der Wohnbauflächen entlang der Ritter-Gerold-Straße umfasst ausschließlich bereits bestehende Gebäude im Außenbereich und trägt der besonderen Siedlungsstruktur der Gemeinde Gerolsbach mit einer Vielzahl an Ortseilen und verstreut liegenden Höfen Rechnung. Die bestehende Bebauung hat sich entlang der Straße perlschnurartig in Richtung der Ortsteile Siebeneich und Felbern entwickelt.

3.2 Flächennutzungsplan – bisherige Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach (genehmigt am 14.11.1983) stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Unmittelbar nördlich angrenzend ist das bestehende Betriebsgelände des Sägewerks Felber als Gewerbegebiet dargestellt, Dorfgebietsflächen schließen sich weiter nach Norden hin an.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach liegt in analoger Form als Kartendarstellung im Maßstab 1 : 5.000 vor. Aufgrund des Alters (Genehmigung aus dem Jahr 1983) sind die Kartendarstellungen z.T. nur noch schlecht lesbar. Im Zuge der Änderung wird der eingescannte Ausschnitt des wirksamen Plans zur besseren Übersichtlichkeit mit der aktuellen digitalen Flurkarte überlagert, der gegenständlichen Änderungsbereich auf Basis der aktuellen digitalen Flurkarte dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Zur Schaffung konkreten Baurechts für die geplante betriebliche Erweiterung des Sägewerks Felber, sowie insbesondere zur dringend benötigten Errichtung eines Hochwasserschutzes in Form eines Rückhaltebeckens im Süden des Plangebietes, plant die Gemeinde Gerolsbach einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Zusammenhang soll die bestehende Wohnbebauung entlang der Ritter-Gerold-Straße ebenfalls gesichert und deren weitere Entwicklung verbindlich, aber auch abschließend geregelt werden. Der Aufstellungsbeschluss soll nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur vorliegenden 21. FNP-Änderung gefasst werden, um beide Planungen weiter im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Sicherung der Flächen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes und des Naturraums und Landschaftsbilds ist – auch angesichts der Hochwasserereignisse Anfang Juni 2024 – der maßgebliche Planungsanlass für die Gemeinde Gerolsbach.

Nach Beratung und Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen scheidet nach Auffassung der Gemeinde, in Abstimmung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen, die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung sowie der Flächen für den Hochwasserschutz durch den Erlass einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aus. Deren Tatbestandsvoraussetzungen liegen nicht vor.

Bezüglich der Innenbereichssatzungen gem. der Nrn. 1-3 des Abs. 4, § 34 BauGB handelt es sich bei der bestehenden Wohnnutzung auch nach Auffassung der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil; die Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs auch nicht ausreichend geprägt. Die Gemeinde möchte hier auch keine über den Bestand gehende Darstellung von Bauflächen vornehmen. Auch ist keine Wohnbebauung von ausreichendem Gewicht vorhanden, welche Grundvoraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wäre.

Beiden Satzungstypen ist gemein, dass weitere Regelungen wie nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit oder Festsetzungen nur eingeschränkt getroffen werden können (gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können „...*einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden.*“). Dies erscheint für die ausreichende Sicherung der bestehenden Wohnbebauung, der Flächen und Maßnahmen für den Hochwasserschutz sowie der landschaftsplanerischen Anforderungen nicht ausreichend, da die planungsrechtlichen und entstehenden bodenrechtlichen Anforderungen so groß sind, dass allein aufgrund der städtebaulichen Intensität eine Bauleitplanung als erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erachtet wird. Aus diesem Grund soll ein Bebauungsplan, deckungsgleich mit dem Umgriff der gegenständlichen 21. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden soll.

4 Anlass und Ziel sowie Inhalt der Änderung

Die Gemeinde Gerolsbach ist grundsätzlich bestrebt, die gewerbliche Entwicklung vor allem im Hauptort der Gemeinde Gerolsbach zu konzentrieren und hat zu diesem Zweck ihr dort bestehendes Gewerbegebiet erweitert (Bebauungsplan Nr. 42 „Straßäcker III“). Zeitgleich will die Gemeinde jedoch auch langjährig etablierten Gewerbebetrieben an anderen Standorten und in den Ortsteilen dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort geben.

Die vorliegende 21. Änderung des Flächennutzungsplans dient also dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Erweiterung des bereits bestehenden ortsansässigen Betriebes Sägewerk Felber zu schaffen. Neuausweisungen zur Ansiedelung neuer Betriebe sind hier nicht beabsichtigt, die Ausweisung der Erweiterungsflächen ist an den bestehenden Betriebsstandort gebunden, so dass nach Ansicht der Gemeinde Gerolsbach neben einer Alternativenprüfung auch die Prüfung von vorhandenen Innerortspotenzialen entfallen kann.

Darüber hinaus ist die Sicherung der bestehenden Ortslagen vor Überschwemmungen ein Ziel der Gemeinde. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels nehmen Überschwemmungen durch Starkregenereignisse zu, die Gemeinde Gerolsbach hat daher ein Sturzflut-Risikomanagement in Auftrag gegeben. Erste Ergebnisse der Gefahrenanalyse zeigen für die bestehende Bebauung im Bereich des Mühlbaches, ab dem Sägewerk Felber nach Norden Richtung Ortsmitte deutliche Gefahren durch Überflutungen.

Die Gefahren sind der Gemeinde bereits grundsätzlich bekannt, nunmehr werden diese entsprechend fundiert dargestellt.

Zur Sicherung der bestehenden Bebauung in der Ortsmitte sind umfangreiche Rückhaltemaßnahmen im Oberlauf des Mühlbachs erforderlich, eine Fläche mit natürlichem Einstau unmittelbar nördlich des Betriebsgeländes Felber sowie am Zusammenfluss des Mühlbachs mit dem Siebeneichener Bach bietet sich zur Ertüchtigung durch bauliche Maßnahmen an. Die Flächen sollen durch Bauleitplanung gesichert werden, dem Naturschutz kommt dabei besonderer Stellenwert zu, da am Zusammenfluss der Bachläufe ein großflächiges Feuchtbiotop besteht (kartiertes Biotop Nr. 7534-1103-001 - Feuchtbiotop südlich von Gerolsbach).

Zeitgleich soll die bestehende Wohnbebauung im Außenbereich entlang der Ritter-Gerold-Straße im Bestand gesichert werden, bei Um- und Neubaumaßnahmen sind die Belange des Hochwasserschutzes in der besonderen Maße zu beachten. Hierbei wurden bewusst nur die Bestandsgebäude mit Umgriff als Wohnbaufläche dargestellt, zur Schonung des Außenbereiches jedoch nicht die Flächen zwischen den Gebäuden.

Daher werden im nördlichen Änderungsbereich nurmehr ca. 0,48 ha Gewerbegebietsflächen (teilweise bereits bestehende Lagerhalle und geplante Erweiterung durch Hallenneubau) dargestellt. Eine Eingrünung nach Süden hin ist zu erhalten, bzw. zu ergänzen.

Die unmittelbar südlich angrenzenden Grünflächen werden als private Grünflächen dargestellt, entlang der Ritter-Gerold-Straße wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenrückhaltebecken überlagernd dargestellt.

Die bestehende Wohnbebauung an der Ritter-Gerold-Straße wird bestandsorientiert als Wohnbaufläche dargestellt. Die zwischen den Gebäuden liegenden Grünflächen werden ebenfalls als private Grünflächen dargestellt. Durch diese Abfolge zwischen Bau- und Grünflächen soll der typische perlschnurartige Siedlungscharakter erhalten werden. Die östlich und südlich an die Wohnbebauung angrenzenden Grünflächen der Talaue werden als sonstige Grünflächen dargestellt und mit den Signaturen Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenrückhaltebecken und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

Hier können dann – mit Rücksicht auf bereits bestehende Biotopflächen – Maßnahmen des Hochwasserschutzes und der Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden.

Zur landschaftlichen Einbindung sind zudem Baumpflanzungen entlang der Ritter-Gerold-Straße vorgesehen.

5 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

5.1 Umweltschutz

Im Rahmen, der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung im Wesentlichen nur im Bereich der geplanten Betriebserweiterung des Sägewerks Felber, östlich der bereits bestehenden Lagerhalle, den Verlust von Grünflächen in geringem Umfang zur Folge hat. Diese haben insgesamt betrachtet, nur untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Bebauung führt hier zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Flächenversiegelungen für Zufahrten, Lager- und Aufstellflächen sowie neue baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist eine Eingrünung der geplanten Gewerbegebietsflächen (Bestand und Planung) dargestellt, um somit eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Es wird davon ausgegangen, dass durch entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplan die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst minimiert werden, bzw. ausgeglichen werden.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Der südliche Teilbereich des Planungsgebietes wird durch das amtlich kartierte „Feuchtbio-top südlich Gerolsbach“ geprägt. Dabei handelt es sich um umfangreiche Röhrichtflächen entlang des Mühlbachs. Andere Biotope sind nicht vorhanden. Die Wiesenbereiche stromabwärts des Mühlbachs werden extensiv genutzt. Prägende Gehölzbestände sind entlang der Ritter-Gerold-Straße vorhanden. Ein direkter Eingriff erfolgt nicht. Durch die Darstellung eines Regenrückhaltebereichs kann der mögliche Einstau während eines Hochwassers zur Veränderung der ökologischen Funktionen innerhalb der Röhrichtfläche führen. Die Auswirkungen können auf vorliegender Planungsebene jedoch nicht abgeschätzt werden.

5.3 Artenschutz

Zur vorliegenden FNP-Änderung wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Stand 11.06.2024) durchgeführt. Hierbei wurden vorhandene Lebensraumstrukturen erfasst und bewertet sowie das potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten abgeschätzt.

Dabei kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Hofstellen und Holzstadel Fledermäusen als Quartier dienen können. Potenziell können darin ebenfalls gebäudebrütenden Vogelarten vorkommen.

Bzgl. der Vogelarten kann festgestellt werden, dass innerhalb des Röhrichtbereichs mit Schilfrohrsänger und Goldammer planungsrelevante Arten nachgewiesen worden sind. Potenziell können darin ebenso Amphibien und Tagfalterarten vorkommen. Alle weiteren planungsrelevanten Artengruppen können aufgrund der Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

Vor einem geplanten Abbruch von Gebäuden sind diese deshalb durch eine fachkundige Person auf artenschutzrechtliche Betroffenheiten hin zu untersuchen. Welche Auswirkungen die zukünftige Darstellung des Feuchtbiotopes als Regenrückhaltebereich auf die zuvor genannten Arten hat, kann aufgrund der Datengrundlage nicht abschließend beurteilt werden.

6 Belange des Denkmalschutzes

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

Im Nahbereich befinden sich auch keine Baudenkmäler. Eine grundsätzliche Störung von Sichtbeziehungen zu der nördlich gelegenen Kath. Pfarrkirche St. Andreas (Baudenkmal Aktennummer D-1-86-125-1) ist aufgrund der bestandsorientierten Darstellung von Bauflächen und der bereits bestehenden Bebauung auszuschließen.

7 Belange des Immissionsschutzes

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden soll eine Betriebserweiterung des Sägewerks Felber, östlich der bereits auf der Fl.Nr. 46 errichteten Lagerhalle ermöglicht werden. Die Errichtung einer weiteren Lagerhalle ist hier geplant.

Angesichts der bereits im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets liegenden Immissionsorte (Wohnnutzungen der westlich, nördlich und östlich angrenzenden Dorfgebiete) sowie der bisher im südlichen Außenbereich liegende Wohnnutzungen, ist die schalltechnische Situation neu zu bewerten. Durch die WA-Darstellung der Wohngebäude und deren geplante Festsetzung in einem Bebauungsplan ist für diese ein höherer Schutzanspruch zu vermuten.

Im Rahmen einer noch zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung sollen die geplanten Nutzungen betrachtet und – sofern erforderlich – entsprechende Maßnahmen und Regelungen aufgezeigt werden, die in die verbindliche Bauleitplanung als Festsetzungen aufgenommen werden können.

Die schalltechnische Untersuchung wird den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigegeben.

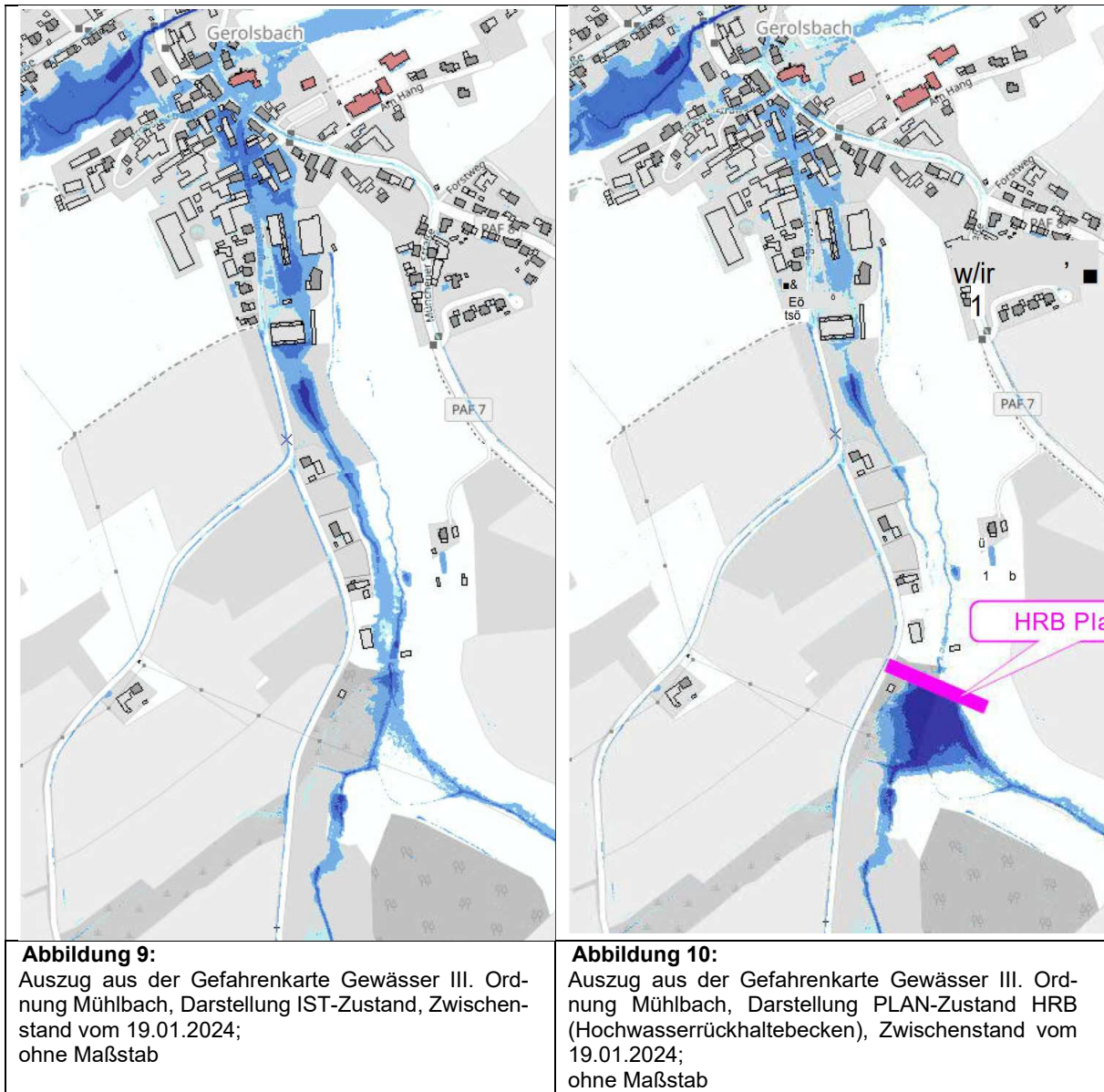
8 Belange der Erschließung

Die neu dargestellten Gewerbegebietsflächen stellen Flächen für betriebliche Erweiterungen eines bereits bestehenden Gewerbebetriebs in zweiter Reihe dar, die neu dargestellten Wohnbauflächen umfassen lediglich bestehende Gebäude. Alle diese Grundstücke und Betriebsstandorte sind bereits an das örtliche Straßennetz, Kanalisation, Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie Telekommunikationsleitungen angeschlossen.

9 Belange des Hochwasserschutzes

Im Bereich des Mühlbachs (Gewässer III. Ordnung) traten in der Vergangenheit immer wieder Hochwasserereignisse auf. Im Zuge der Bebauung / Erweiterung des Sägewerks Felber wurde durch Verrohrungen und den Bau einer Mauer an der Südgrenze des Werksgeländes versucht, den Hochwasserabfluss zu regulieren.

Die Gemeinde Gerolsbach lässt zurzeit ein Sturzflut-Risikomanagement erstellen, in dem eine erste Simulationen aus dem laufenden Projekt in der im Folgenden abgebildeten Starkregengefahrenkarte den Zustand bei verklausten/verstopften Durchlässen zeigt.



Somit ist eine erste Gefahrenanalyse möglich. Die Gefahrenkarte zeigt eine Überlastung des Gewässers III. Ordnung Mühlbach, sowie eine Überflutung des südlichen Ortsteils Gerolsbach. Betroffenheiten an Wohn- und Nebengebäuden treten im Bereich der „Ritter-Gerold-Straße“ auf. Weiter sind die Betriebsgebäude des „Sägewerks Felber“ betroffen, sowie der ehemalige EDEKA-Markt.

In einer PLAN-Simulation wurde eine Rückhaltung im Oberlauf eingeplant, um die Überflutungssituation, wie zuvor beschrieben, zu verbessern. Der gewählte Standort bietet sich topographisch an, da beide Seitenzuflüsse zentral zurückgehalten und kontrolliert abgeleitet werden können. Die Simulation zeigt den Einstau des Hochwasserrückhaltebeckens sowie die deutliche Entlastung im Ortsteil Gerolsbach.

Die verbleibende Überflutung im Ortsteil Gerolsbach resultiert aus der Beregnung der bebauten Flächen selbst, sowie aus dem unkontrolliert abfließenden Wasser von den Hängen. Eine Überflutung aus dem Gewässer III. Ordnung wird verhindert.

Der Hochwasserschutz am Mühlbach ist daher sinnvoll und notwendig.

10 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen, der Baurecht für die erforderliche Betriebserweiterung des Sägewerks Felber schaffen soll. Zudem sollen die bestehende Wohnbebauung sowie Flächen zur Umsetzung von Maßnahmen für den Hochwasserschutz gesichert werden.

Nach Wirksamkeit der FNP-Änderung und Rechtskraft des Bebauungsplans ist zeitnah mit der betrieblichen Erweiterung des Sägewerks zu rechnen. Die Gemeinde Gerolsbach ist bestrebt, die bauliche Umsetzung des Hochwasserschutzes ebenfalls zeitnah zu realisieren, um die ansässige Bevölkerung vor den Auswirkungen des Klimawandels durch Überschwemmungen zu schützen.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.