

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **GE** Gewerbliche Bauflächen
Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO
Nicht zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.2 Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	GRZ	XX,XX	max. zul. Grundflächenzahl gem. §16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO
	GFZ	XX,XX	max. zul. Geschossflächenzahl gem. §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
	SD, WD, PD		Zulässige Dachformen, hier: Satteldach, Walmdach, Pultdach
	II		Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: 2

- 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

3. BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 Baugrenze

4. VERKEHRSLÄCHEN

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4.2 geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.3 Geh- und Radwege
- 4.3 Sichtflächen, s.a. textliche Festsetzungen

5. GRÜNFLÄCHEN

- 5.1 öffentliche Grünflächen
- 5.2 öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, hier: Straßenbegleitgrün

- 5.3 private Grünflächen
- 5.4 zu pflanzender Baum (nicht lagegenau)
- 5.5 Schaffung eines geschlossenen niedrigen Gehölzsaums
- 5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen

6. WASSERFLÄCHEN

- 6.1 Flächen für Regenrückhaltebecken

7. HOCHWASSER

- 7.1 **RV XX m³** Größe des für die Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellenden Retentionsvolumens in Kubikmetern, hier XX m³ bezogen auf ein 5-jähriges Hochwasser

8. DENKMALSCHUTZ

- 8.1 Bodendenkmal oberirdisch nicht sichtbar, Lage gemäß BayernAtlas. Bei Erdarbeiten jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderlich, s. auch textliche Hinweise, Bodeneingriffe
Aktennummer / Beschreibung: D-2-7440-0104 / Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHNEN

- 1. Vorschlag Einfahrtsbereich
- 2. **502** Flurstücksnummer
- 3. Grundstücksgrenze bestehend
- 4. Maßzahl in m, z.B. 6m
- 5. Bauverbotszone: 20m vom Fahrbahnrand der St 2083 (gem. BayStrWG Art. 23 Abs. 1 Nr. 1)
- 6. Bauverbotszone: 15m vom Fahrbahnrand der LA 3 (gem. BayStrWG Art. 23 Abs. 1 Nr. 2)
- 7. Bestandshöhepunkt in m ü.NHN, z.B. 423,28 m
- 8. Hochwassergefährdungen HQ extrem

C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
Nicht zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse ist in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen GR durch Anlagen gemäß §19(4) Satz 1 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

3. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Für die Dachform sind Sattel- und Walmdächer (max. Neigung 30°) oder Pultdächer (max. Neigung 10°) zugelassen. Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen vorgenommen werden. Um die Verwendung erneuerbarer Energien zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen.

4. VERKEHRSLÄCHEN

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. BAUVERBOT

Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für das neu zu erstellende Drosselbauwerk des Regenrückhaltebeckens erteilt werden, wenn es mindestens 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße entfernt ist.

Das zusätzliche Rückhaltebecken ist so auszuführen, dass ein Durchnässen des bestehenden Straßenkörpers der St 2083 ausgeschlossen werden kann. Beträgt der maximale Wasserspiegel des Rückhaltebeckens mehr als 1,0 m Tiefe und ist weniger als 7,50 m vom befestigten Straßenrand entfernt ist, im Bereich des zusätzlichen Rückhaltebeckens eine passive Schutzeinrichtung notwendig (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS). Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Baumt. Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

ERSCHLIEßUNG

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2083 sind nicht zulässig.

ANBINDUNG

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße LA 3. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2083 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

SICHTFLÄCHEN

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrtrahne erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3. BODENEINGRIFFE

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eine Beschränkung der Erlaubnispflicht auf die Bereiche des bekannten Bodendenkmals ist nicht ausreichend.

4. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen werden alle gängigen Formen zugelassen. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets am Ortsrand sollten diese mit einer davor liegenden Hecke kombiniert werden. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung muss durchlässig für wildelebende Kleintiere sein und kann eine maximale Höhe von bis zu 2,00m über fertigem Gelände betragen.

5. DACH- UND FASSADENGESTALTUNG

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Steigerung der Biodiversität wird eine Dachbegrünung empfohlen, ebenso eine Begrünung der Wandflächen. Die Anbringung von Photovoltaikmodulen wird empfohlen.

6. BELEUCHTUNG

Es wird empfohlen, die Lichtverschmutzung durch geeignete und sparsame Beleuchtung zu verringern, Fassadenbeleuchtungen und Lichtkörper in den Außenanlagen mit einer Lichtstrahlung in das offene Gelände sollten vermieden werden. Für die Beleuchtung der Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Die nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung sollte nachts (22:00 bis 07:00 Uhr) abgeschaltet werden.

7. MAßNAHMENUMSETZUNG, ENTWICKLUNGSPFLEGE

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz-/ Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungsplanung sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

8. TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u. a. Abschnitt 6, zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

E: VERFAHRENSVERMERKE

Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Gerzen am 22.05.2023 im Grundsatz zugestimmt und er hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.06.2023 bis einschließlich 25.07.2023 öffentlich ausliegen.

Gerzen, den

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf in der Fassung vom 21.08.2023 von der Gemeinde Gerzen am 21.08.2023 gebilligt und hat gemäß § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2023 bis einschließlich 09.10.2023 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 31.08.2023 bekannt gemacht.

Gerzen, den

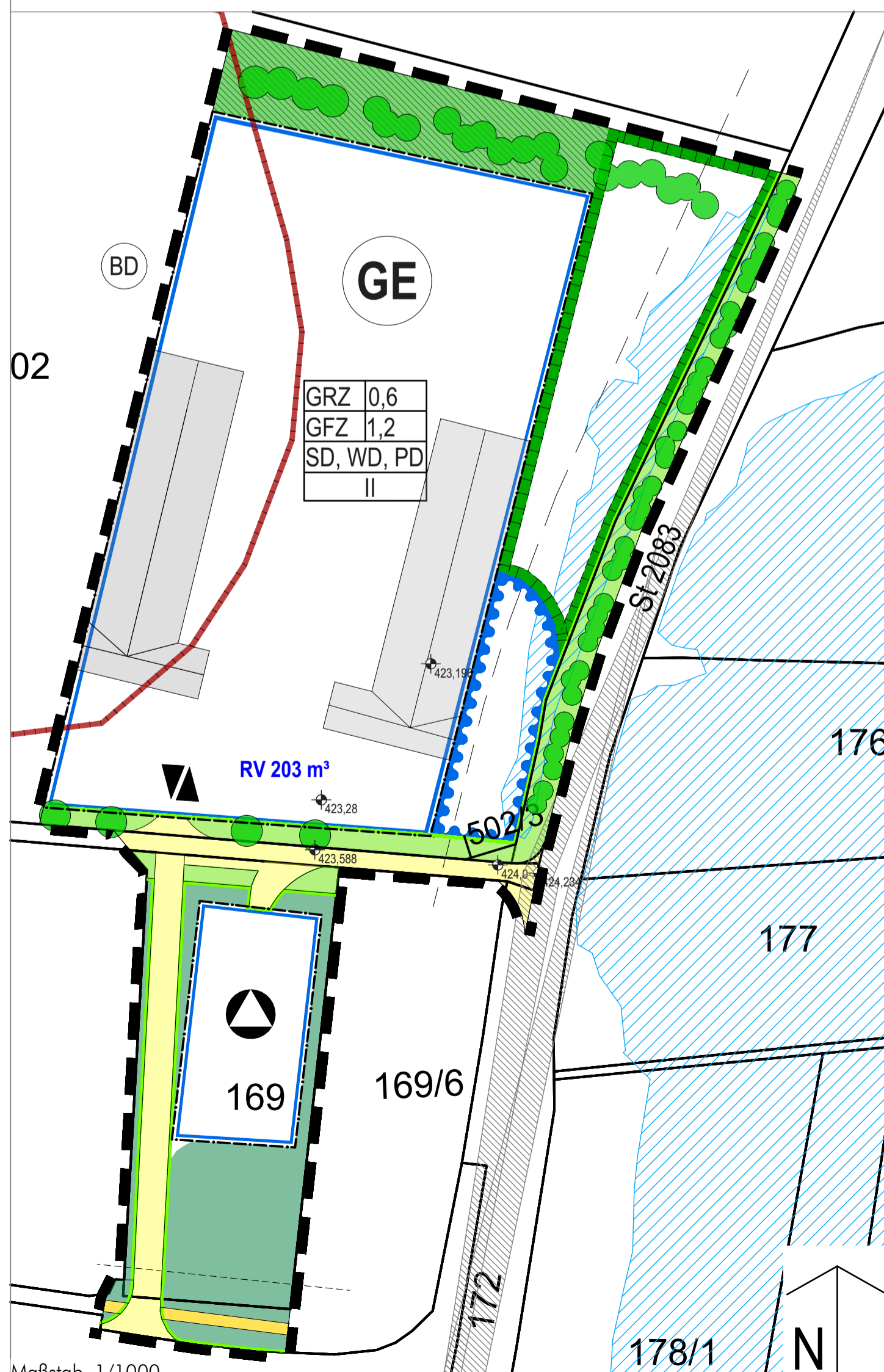
Der Gemeinderat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO amden Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Gerzen, den

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt

Gerzen, den

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich ambekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Maßstab 1/1000

D: TEXTLICHE HINWEISE

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFWG) sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung im Brandfall wird durch das öffentliche Frischwassernetz sichergestellt. Die Wasserversorgung ist so ausulegen, dass in dem Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min bei 1,5 bar auf 2 Stunden erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

1.2 Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das heißt, dass das anfallende Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt wird.

1.3 Die Wiederverwendung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen. Das Niederschlagswasser wird in den östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Bereich für Regenrückhaltung eingeleitet.

1.4 Die Dachflächenwässer der baulichen Anlagen sowie die der versiegelten Flächen sollen nach Möglichkeit in das östlich an das Baugrundstück anschließende geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser der Zufahrt und der Stellplätze wird nach Möglichkeit ebenfalls in das Becken eingeleitet.

1.5 Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwässerhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 Bepflanzung

Für die im Bereich von Pflanzzonen, Ausgleichsfläche, Rückhaltebereich und Grünflächen festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Artenliste zulässig:

- | | |
|--|--|
| Bäume | Sträucher |
| Acer campestre - Feld-Ahorn | Berberis vulgaris - Berberitze |
| Acer platanoides - Spitz-Ahorn | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel |
| Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn | Corylus avellana - Hasel |
| Alnus glutinosa - Schwarz-Erle | Euonymus europaeus - Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Betula pendula - Hänge-Birke | Frangula alnus - Faulbaum |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster |
| Populus tremula - Zitter-Pappel/Espe | Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Prunus spinosa - Schlehe |
| Prunus padus - Traubenkirsche | Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn |
| Quercus robur - Stiel-Eiche | Rosa arvensis - Kriech-Rose |
| Salix alba - Silber-Weide | Rosa canina - Hunds-Rose |
| Salix caprea - Sal-Weide | Rosa gallica - Essig-Rose |
| Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Eberesche | Rosa majalis - Zimt-Rose |
| Tilia Cordata - Winter-Linde | Salix aurita - Ohrchen-Weide |
| Tilia platyphyllos - Sommer-Linde | Salix cinerea - Grau-Weide |
| | Salix purpurea - Purpur-Weide |
| | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| | Sambucus racemosa - Trauben-Holunder |
| | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |

Die Pflanzung landschaftstypischer, buntlaubiger und säulenförmiger Gehölze sowie von Bäumen mit ausgeprägtem Hängewuchs auf den privaten Grundstücksflächen ist nicht gewünscht.

Es wird empfohlen, innerhalb der Baugrenze, z. B. bei den Parkplätzen, Bäume zu pflanzen, um den Auswirkungen des Klimawandels Rechnung zu tragen.

2.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Abschwächung des Störpotentials der bestehenden Staatsstraße und Ortsrandeingrünung durch die Schaffung eines geschlossenen niedrigen Gehölzsaums

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Gerzen III" der Gemeinde Gerzen betreffend die Grundstücke Fl. Nrn. 502/0 (Teilfläche) und 502/3 sowie Fl.Nrn 169, 169/6 (Teilfläche), 169/9 (Teilfläche) sowie 172 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Gerzen.

Die Gemeinde Gerzen erlässt aufgrund der §§ 1-4, 8 ff., des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) zul. geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 3634) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Gemeinde Gerzen



Planbezeichnung

Bebauungsplan
Gewerbegebiet Kaiserfeld - BA III

Planung und Umweltbericht

architektur . stad . planung
jakob oberpriller dipl.-ing. und architekt, stadplaner, regierungsbaumeister BDA DALS DV
am schölergraben 18 84167 hörmannsdorf
t 09702-91462 f 09702-911397 mail@oberprillerarchitekten.de

Jakob Oberpriller

Plandatum

22.05.2023,
geändert 21.08.2023
geändert 20.11.2023

3. BODENEINGRIFFE

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eine Beschränkung der Erlaubnispflicht auf die Bereiche des bekannten Bodendenkmals ist nicht ausreichend.

4. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen werden alle gängigen Formen zugelassen. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets am Ortsrand sollten diese mit einer davor liegenden Hecke kombiniert werden. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung muss durchlässig für wildlebende Kleintiere sein und kann eine maximale Höhe von bis zu 2,00m über fertigem Gelände betragen.

5. DACH- UND FASSADENGESTALTUNG

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Steigerung der Biodiversität wird eine Dachbegrünung empfohlen, ebenso eine Begrünung der Wandflächen. Die Anbringung von Photovoltaikerelementen wird empfohlen.

6. BELEUCHTUNG

Es wird empfohlen, die Lichtverschmutzung durch geeignete und sparsame Beleuchtung zu verringern, Fassadenbeleuchtungen und Lichtkörper in den Außenanlagen mit einer Lichtstrahlung in das offene Gelände sollten vermieden werden. Für die Beleuchtung der Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Die nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung sollte nachts (22:00 bis 07:00 Uhr) abgeschaltet werden.

7. MASSNAHMENUMSETZUNG, ENTWICKLUNGSPFLEGE

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz-/ Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

8. TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u. a. Abschnitt 6, zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

E: VERFAHRENSVERMERKE

Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Gerzen am 22.05.2023 im Grundsatz zugestimmt und er hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.06.2023 bis einschließlich 25.07.2023 öffentlich ausgelegen.

Gerzen, den 26.07.2023 Johann Luger
1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf in der Fassung vom 21.08.2023 von der Gemeinde Gerzen am 21.08.2023 gebilligt und hat gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2023 bis einschließlich 09.10.2023 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 31.08.2023 bekannt gemacht.

Gerzen, den 10.10.2023 Johann Luger
1. Bürgermeister


Der Gemeinderat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO am 20.11.2023 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Gerzen, den 21.11.2023 Johann Luger
1. Bürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

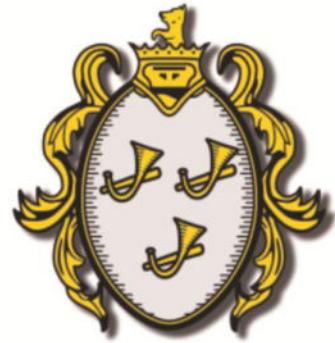
Gerzen, den 21.11.2023 Johann Luger
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich am 25.09.2024 bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.


Johann Luger
1. Bürgermeister



GEWERBEGEBIET
KAISERFELD - BA III
GEMEINDE GERZEN
LANDKREIS LANDSHUT



BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Erforderlichkeit.....	3
2.	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
2.2	Bauleitplanung	4
3.	Lage und Größe des Planungsgebiets.....	4
4.	Beschaffenheit des Baugebietes.....	4
5.	Bauliche Nutzung, Planungsziele	5
6.	Bodenordnung	6
7.	Erschließung.....	6
7.1	Verkehrerschließung, ÖPNV, ruhender Verkehr	6
7.2	Feuerwehruzugänge und -zufahrten	7
7.3	Ver- und Entsorgung	7
8.	Bodendenkmäler	7
9.	Bodenverhältnisse.....	8
9.1	Baugrund	8
9.2	Grundwasser.....	8
9.3	Hochwasser.....	9
10.	Abwasser und Niederschlagswasser.....	9
11.	Altlasten, Kampfmittel	9
12.	Immissionen	9
12.1	Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen	9
12.2	Lärmimmissionen.....	10
13.	Grünordnung und Freiraum.....	10
13.1	Grünordnung allgemein, Leitbild.....	10
13.2	Grünordnung im Einzelnen	11
13.3	Umweltbericht und Eingriffsregelung.....	11
13.4	Auswirkung der Planung	12
14.	Energiekonzept und Klimaschutz.....	12
15.	Flächenzusammenstellung.....	12
16.	Rechtsgrundlagen	12

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kaiserfeld BA III" der Gemeinde Gerzen.

Geltungsbereich:

Fl. Nrn. 502/0 (Teilfläche) und 502/3 sowie Fl.Nrn 169, 169/6 (Teilfläche) sowie 172 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Gerzen.

1. **Erforderlichkeit**

In der Gemeinde Gerzen besteht ein zunehmender Bedarf an neuen gewerblich nutzbaren Flächen, welcher sich aus entsprechenden Nachfragen nach Neuansiedlungen und auch durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen ergibt.

Die Gemeinde ist sich aber auch über das dadurch entstehende Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen einerseits und der Bereitstellung von notwendigen gewerblich nutzbaren Flächen andererseits bewusst, jedoch bietet sich im vorliegenden Fall die Möglichkeit, das vorhandene und bereits in einem zweiten Bauabschnitt fortgeführte Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand der Gemeinde in einem weiteren, dritten Bauabschnitt weiterzuführen. Durch die damit erfolgende Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten entsteht keine Zersiedelung der Landschaft, da der bebaute bzw. bereits beplante Ort weitergeführt wird. Das Gebiet liegt im bereits vom Kfz-Verkehr beeinträchtigten Bereich an der Staatsstraße, sodass die vom neu entstehenden Gewerbe ausgehenden Emissionen von den Auswirkungen des Straßenverkehrs überdeckt werden, auch wenn dies aufgrund der geltenden Regelwerke in entsprechende Berechnungen keinen Eingang findet. Durch die Planung mit verschiedenen naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen und der Unterbringung der Ausgleichsflächen im Planungsgebiet werden den landschaftlichen Gegebenheiten entsprechend wertvolle Biotopflächen neu geschaffen und einem sparsamen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen.

Die Fläche, die bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, soll zur Gewerbe- und Grünfläche umgewidmet werden.

Der Nachweis entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bezogen auf die Ausweisung von Bauland auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit nachvollziehbar geführt.

2. **Planungsrechtliche Situation**

2.1 **Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Gerzen ist im Regionalplan der Planungsregion Landshut (13) als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft und liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Lt. Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August

2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist, werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.

Der Regionalplan nennt u. a. als überfachliche Ziele eine Ausweitung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen sowie eine Stärkung der Einkaufszentralität anzustreben.

2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die Planungsfläche ist aktuell im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Die weiteren nördlich und östlich an das neue Gewerbegebiet angrenzenden Flächen sind ebenso als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird als erforderlich betrachtet. Diese wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Bebauungsplan

Südlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Gewerbegebiet Gerzen G02; der vorliegende Bebauungsplan bezieht einen Teil des bestehenden Bauleitplans mit ein. Da dieser Bereich mit dem gemeindlichen Wertstoffhof bebaut ist, dessen Zufahrt mitgenutzt und verlängert werden soll, wird der entsprechende Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans als Deckblattänderung in die neue Bauleitplanung miteinbezogen.

3. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der neu überplante Bereich liegt in Gerzen nördlich des bestehenden Ortsrandes und des dort situierten Wertstoffhofes auf der Westseite der Staatsstraße St 2083 (Frontenhausener Straße) und grenzt im Süden an ein mit gewerblicher Nutzung überplantes Gebiet an, das erst teilweise bebaut ist. Bei der Bebauung handelt es sich um den gemeindlichen Wertstoffhof, der als Deckblattänderung in die neue Bauleitplanung miteinbezogen wird. Im Übrigen ist die Fläche von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben. Alle Grundstücke im Planungsbereich liegen in der Gemarkung Gerzen. Mit dem Gewerbegebiet sollen ortsnahe Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 2,36 ha.

4. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet war bisher eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Naturräumlich ist es dem Isar-Inn- Hügelland zuzuordnen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegende Gelände fällt von Süden nach Norden leicht ab und liegt auf einer Höhe von 424,2 m ü.NHN bis 423,2 m ü. NHN.

Um genauere Informationen bzgl. Bodenbeschaffenheit und Gebäudegründungen zu erhalten wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens im Zuge der Objektplanung empfohlen.

5. Bauliche Nutzung, Planungsziele

Mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes sollen die bestehenden Flächen für Gewerbe in der Gemeinde Gerzen erweitert werden. Ein in die Landschaft eingepasster neuer Ortsrand soll entstehen.

Ziel der Planung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden um die Bebauung verträglich in die Ort- und Landschaft einzubetten. Durch die Standortwahl des geplanten Gewerbegebiets auf bereits durch die St 2083 belasteten Flächen mit gleichzeitig guter verkehrlicher Anbindung können Auswirkungen auf die Landschaft gemindert werden. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung sollen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, bzw. ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- und Ausgleichsberechnung).

Die Größe des Geltungsbereiches, dessen Fläche nicht bereits in einem bestehenden Bebauungsplan enthalten ist, liegt bei 19.113 m². Der Anteil der öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) soll bei ca. 27 % liegen.

Mit dem neuen Baugebiet wird an die bestehenden Gewerbegebiete am nördlichen Ortsrand von Gerzen sinnvoll angeschlossen.

Die Zufahrt des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Kreisstraße LA3; die Ausfahrt auf die St 2083 über die bereits bestehende Ausfahrt des Wertstoffhofes. Innerhalb des überbaubaren Bereichs des Grundstücks werden die für den Gewerbebetrieb notwendigen PKW-Stellplätze situiert.

Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet ist eine Fläche für Gewerbe entsprechend §8 BauNVO vorgesehen.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan über Festsetzungen zur Geschossigkeit, GR und GF geregelt. Dabei ist das oberste Ziel, trotz einer großen Anlage eine dem Ort angemessene Maßstäblichkeit zu erzielen.

Um den erforderlichen Bedarf an Gewerbefläche in Gerzen Rechnung zu tragen und für die geplante Nutzung einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten einen zeitgemäßen und ausreichend großen Baukörper errichten zu können, wird auf der

Fläche für Gewerbe eine zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Aufgrund der unmittelbar benachbarten großzügigen Grünfläche wird hier ausnahmsweise eine Überschreitung der max. GRZ von 0,8 auf den Wert von 0,9 durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gestattet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, die GFZ mit max. 1,2.

Für die Dachform sind Sattel- und Walmdächer bis zu einer Neigung von max. 30° sowie Pultdächer bis zu einer Neigung von max. 10° zugelassen. Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen vorgenommen werden. Um die Verwendung erneuerbarer Energien zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen.

Als Einfriedungen werden alle gängigen Formen zugelassen. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets am Ortsrand sollten diese mit einer davor liegenden Hecke kombiniert werden. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung muss durchlässig für wildlebende Kleintiere sein.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht notwendig, da sich die Grundstücke im Bereich der Planänderung bereits im Besitz der Gemeinde befinden und im Bereich der Neuplanung durch Kauf erworben werden.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung, ÖPNV, ruhender Verkehr

Der zu erwartende Verkehr durch die zusätzliche Bebauung kann aufgrund der Lage an der St 2083 durch das bestehende Straßennetz ohne Probleme aufgenommen werden.

Als Zufahrt zum neuen Gewerbegebiet wird die Zufahrt zum bestehenden Wertstoffhof mitgenutzt und verlängert; diese erfolgt über die Kreisstraße LA3. Ebenso wird die Ausfahrt, die zur St 2083 führt, mitgenutzt. Bring- und Abholverkehr des Wertstoffhofes sind über eine Schleife organisiert, die sich im Osten des Plangebietes befindet

Innerhalb des überbaubaren Grundstücksbereichs des neuen Gewerbegebietes werden PKW-Stellplätze situiert. Die Verkehrsbewegungen erfolgen tagsüber an Werktagen.

7.2 Feuerwehrzugänge und -zufahrten

Die öffentlichen Flächen wurden so geplant, dass die Bestimmungen der DIN 14090 eingehalten werden.

Für die notwendigen Feuerwehrzugänge und –zufahrten im privaten Bereich sind ausreichend geeignete Flächen vorhanden. Die genaue Lage wird im Zuge der Objektplanung festgelegt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die LA3 sowie über die St 2083.

Die entstehende Bebauung wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Der genaue Leistungsbedarf der Stromversorgung wird im Zuge der Objektplanung ermittelt. Im Bauleitplanverfahren sind somit vorerst keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes muss im Plangebiet unterirdisch erfolgen.

Der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung im Brandfall wird durch das öffentliche Frischwassernetz sichergestellt. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass in dem Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min bei 1,5 bar auf 2 Stunden erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Bezüglich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013, FGSV) zu beachten. Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu den Ver- und Entsorgungstrassen mindestens 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

8. Bodendenkmäler

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches folgendes Bodendenkmal: vorhanden und bekannt.

Aktennummer Denkmal	Beschreibung
D-2-7440-0104	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine Umplanung bzw. Verlegung des Standortes wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege empfohlen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.

Dies lässt sich im vorliegenden Fall nicht realisieren, deshalb sollen als Ersatzmaßnahme archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Bodenverhältnisse

9.1 Baugrund

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Es wird dringend empfohlen, vor den Baumaßnahmen entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

9.2 Grundwasser

Gemäß der topographischen Karte liegt die Geländeoberfläche bei ca. 423,5 m ü. NN. Gemäß dem Gewässerkundlichen Dienst Bayern liegt an einer dem Planungsgebiet unmittelbar anliegenden Messstelle bei einer Geländehöhe von 423,98 m ü. NN der Grundwasserstand des tertiären Grundwasserleiters bei 422,55 m ü. NN (Messung am 26.03.2023), der mittlere Wasserstand aller Einzelwerte von März 2004 bis März 2023 423,04 m ü. NN und somit bei 1,49 m bzw. 0,94 m u. GOK.

Der Grundwasserstand am Untersuchungsort wird von der ca. 400m südöstlich des Geltungsbereiches verlaufenden Vils beeinflusst.

9.3 Hochwasser

Gemäß dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind, damit kann kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

10. Abwasser und Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das heißt, dass das anfallende Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt wird.

Das Niederschlagswasser wird in den östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Bereich für Regenrückhaltung eingeleitet.

11. Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Gemeinde keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt; auch dem Altlastenkataster sind keine zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht endgültig, dass die Flächen frei von jeglichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet Abfallwirtschaft zu melden.

Es ist nicht anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war. Das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern ist somit sehr unwahrscheinlich. Aus diesem Grund wurde keine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

12. Immissionen

12.1 Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen

In der Nähe des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Flächen, nicht ausgeschlossen sind; diese sind zu dulden. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

12.2 Lärmimmissionen

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind nach §1 Abs. 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

Anlagenbezogener Lärm

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Wohngebiete oder sonstige lärmsensible Nutzungen, insofern wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet.

Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet sind Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm zu erwarten, es wird jedoch nicht von einer unzumutbaren Lärmbelastung ausgegangen.

Sport- und Freizeitlärm

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist daher nicht gegeben.

13. Grünordnung und Freiraum

13.1 Grünordnung allgemein, Leitbild

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB). Im integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bzgl. Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

Die Grünordnung verfolgt dabei die folgenden Leitideen für die Planung:

- weitgehende Sicherung des vorhandenen Landschaftspotenzials und der vorhandenen Strukturen durch Integration in die Planung bzw. Anbindung der Planung an die bestehenden, das Landschaftsbild prägenden Strukturen.
- Minimierung der Versiegelung, Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß.
- Weitgehende Sicherung und Entwicklung zusammenhängender Grünstrukturen, Schaffung von Pufferflächen zu den unmittelbar benachbarten Grünräumen, Anbindung und Vernetzung an die naturnahen nachbarschaftlichen Bezüge.
- Korrespondierend zum Städtebau und zur landschaftlichen Ausgangssituation wäre für das Projekt eine Ortsrandeingrünung in Form eines durchgehenden „grünen Rahmens“ sinnvoll, hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese bereits durch das als Ausgleichsfläche vorgesehene Biotop weitgehend vorhanden ist und nur geringer Ergänzungen bedarf.
- Attraktive und gute fußläufige Durchquerung des Plangebiets.

Das zentrale Planungsziel der Grünordnung ist eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes sowohl in den Siedlungsbereich, als auch in die Landschaft, mit möglichst geringen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Folgende Planungsinhalte bewirken eine Reduzierung der Eingriffe und verfolgen damit das übergeordnete Planungsziel:

Bodenschutz

Durch die Reduzierung der befestigten Flächen zugunsten von befahrbaren, unversiegelten Randbereichen und Stellflächen sollte sich der Versiegelungsgrad reduzieren.

Grundwasserschutz

Das Gebiet weist laut UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt einen hohen Grundwasserstand auf. Vorbelastungen in Bezug auf die Qualität der Grundwasserneubildung (Nitrateintrag) im Plangebiet bestehen in Folge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung

Die Dachflächenwässer der baulichen Anlagen sowie die der versiegelten Flächen sollen nach Möglichkeit in das östlich an das Baugrundstück anschließende geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser der Zufahrt und der Stellplätze wird nach Möglichkeit ebenfalls in das Becken eingeleitet.

13.2 Grünordnung im Einzelnen

Schaffung eines Biotops sowie einer Ortsrandeingrünung

Als Ortsrandeingrünung wird ein geschlossener niedriger Gehölzsaum an der Nordseite geschaffen, der sich entlang der Staatsstraße fortsetzt. Dieser soll das Störpotential durch die Neubebauung im Bezug auf etwaige Wiesenbrüter auf der westlichen Seite der Staatsstraße abschwächen. Aufgrund der Störungen durch die vorhandene Staatsstraße ist allerdings nicht mit Wiesenbrütern in der Nähe des Planungsgebiets zu rechnen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird eine artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese angelegt, die zugleich als Ausgleichsfläche gesichert wird.

13.3 Umweltbericht und Eingriffsregelung

Nach dem gültigen BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt.

Er enthält u. a. Aussagen zur Bestandssituation und -analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen für die Planung, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter.

Außerdem wird im Umweltbericht die Eingriffsregelung behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf für die Planung ermittelt und die konkreten Ausgleichsflächen nachgewiesen.

13.4 Auswirkung der Planung

Die Auswirkung der Planung auf Naturhaushalt und Landschaft ist größtenteils als gering anzusehen.

14. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
 - Energieeffizienz,
 - Erneuerbare Energien (z .B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)
- einzuplanen und nachzuweisen.

15. Flächenzusammenstellung

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Gesamtfläche Geltungsbereich	23.616 m ²	100%
Fläche, die bereits in einem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten ist	4.503 m ²	19%
Fläche, die nicht bereits in einem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten ist	19.113 m ²	81%
Davon öffentliche Verkehrsfläche	1.367 m ²	7,2%
Davon öffentliche Grünfläche	3.867 m ²	20,2%
Davon private Grünfläche	1.389 m ²	7,3%
Davon Grundstücksflächen (Nettobauland)	12.490 m ²	65,3%

16. Rechtsgrundlagen

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gerzen, den

20.11.2023

Gemeinde Gerzen

Johann Luger
Erster Bürgermeister

Anhang

HINWEISE:

1. GRÜNORDNUNG UND BODEN

1.1 Rodungszeitraum und Pflege

Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG).

1.2 Pflanzenauswahl

Die Pflanzung landschaftsuntypischer, buntlaubiger und säulenförmiger Gehölze sowie von Bäumen mit ausgeprägtem Hängewuchs auf den privaten Grundstücksflächen ist nicht gewünscht.

1.3 Beläge

Die Versiegelung auf den privaten Grundstücksflächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Beläge möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Farblich stark auffällige Beläge oder bituminös gebundene Flächen sind zu vermeiden.

1.4 Oberbodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu behandeln, dass er wieder verwendet werden kann.

Zum Schutz des überschüssigen anfallenden Oberbodens im Planungsgebiet wird empfohlen, überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet wird, unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der gleichen Bonität aufzubringen. Vor Beginn der Auffüllungen sind dem SG 25 des Landratsamts Landshut das Datenblatt: Auffüllung nach § 12 BBodSchV (auf Anfrage erhältlich) mit den entsprechenden Angaben für die Entnahmefläche und die Aufbringfläche vorzulegen.

Eine geordnete Oberbodenlagerung hat auf Mieten mit einer Basisbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer maximalen Höhe von 1,5 m zu erfolgen. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1 m sein und sind vor Erosion durch Wind und Wasser zu schützen.

1.5 Versorgungsleitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die im Geltungsbereich sich befindenden Versorgungsanlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut werden, vorhandene

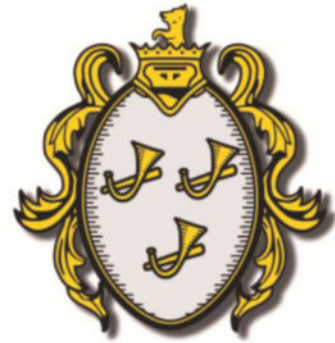
Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich sein, so sollte zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern stattfinden.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013, FGSV), ist zu beachten.

1.6 Altlasten

Werden bei zukünftigen Erdarbeiten Bodenhorizonte angetroffen, die hinsichtlich ihrer stofflichen Zusammensetzung, Farbe oder Geruch auffällig sind, ist die ordnungsgemäße abfallrechtliche Deklaration und Entsorgung dieser Bodenbereiche zu gewährleisten.

GEWERBEGEBIET
KAISERFELD - BA III
GEMEINDE GERZEN
LANDKREIS LANDSHUT



UMWELTBERICHT

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kaiserfeld BA III" der Gemeinde Gerzen.

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14,15 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. (§ 14 BNatSchG).

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. (§ 15 BNatSchG)

1.2 Baugesetzbuch

Am 20.07.04 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau; BGBl 2004I S. 1359) in Kraft getreten. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Satz 5 im oben genannten Paragraphen ordnet die Anwendung des § 15 Abs. 3 BNatSchG an. Damit wird auf die sog. „Agrarflächen-Schutzklausel“ Bezug genommen, die in dieser gesetzlichen Regelung verankert ist.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der neu überplante Bereich liegt in Gerzen nördlich des bestehenden Ortsrandes und des dort situierten Wertstoffhofes auf der Westseite der Staatsstraße St 2083 (Frontenhausener Straße) und grenzt im Süden an ein mit gewerblicher Nutzung überplantes Gebiet an, das erst teilweise bebaut ist. Bei der Bebauung handelt es sich um den gemeindlichen Wertstoffhof. Da für das neue Gewerbegebiet die Zufahrt zum Wertstoffhof mitgenutzt und verlängert werden soll wird ein Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans als Deckblattänderung in die neue Bauleitplanung miteinbezogen. Die weiteren, nördlich und östlich an das neue Gewerbegebiet angrenzenden Flächen sind ebenso wie die Fläche des neuen Baugebietes als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Gerzen. Mit dem Gewerbegebiet sollen ortsnahе Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 2,36 ha.

Nähere Erläuterung hinsichtlich Nachweis entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bezogen auf die Ausweisung von Bauland auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Begründung „1. Erforderlichkeit“.

2.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes sollen die bestehenden Flächen für Gewerbe in der Gemeinde Gerzen erweitert werden. Ein in die Landschaft eingepasster neuer Ortsrand soll entstehen.

Die Zufahrt des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Kreisstraße LA3; die Ausfahrt auf die St 2083 über die bereits bestehende Ausfahrt des Wertstoffhofes. Innerhalb des überbaubaren Bereichs des Grundstücks werden die für den Gewerbebetrieb notwendigen PKW-Stellplätze situiert.

Ziel der Planung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden um die Bebauung verträglich in die Ort- und Landschaft einzubetten. Durch die Standortwahl des geplanten Gewerbegebiets auf bereits durch die St 2083 belasteten Flächen mit gleichzeitig guter verkehrlicher Anbindung können Auswirkungen auf die Landschaft gemindert werden. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung sollen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, bzw. ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- und Ausgleichsberechnung).

2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden die gesetzlichen Grundlagen, insbesondere das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze eingearbeitet.

Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung werden die Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt.

Die neu überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und wird derzeit als Ackerland genutzt.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß § 1a BauGB mit § 18 BNatSchG sind die aufgrund des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwartenden zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildete eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgte gemäß dem

Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Da mehrere Vorgaben für eine vereinfachte Vorgehensweise nicht erfüllt sind, war das Ausgleichserfordernis gemäß des Regelverfahrens in den fünf beschriebenen Arbeitsschritten zu ermitteln:

Schritt 1	Bestandserfassung und -bewertung
Schritt 2	Ermittlung der Eingriffsschwere
Schritt 3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors
Schritt 4	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept
Schritt 5	Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Zustand und Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden vor Ort und durch Auswertung des Flächennutzungsplans sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms in Bayern erhoben. Die Ergebnisse sind in der Karte 1: „Bestand / Bewertung“ dargestellt.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume wurden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste BayKompV zugeordnet.

Dieser naturschutzfachliche Wert wird durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Diese Wertung bildete die Grundlage für die nachfolgende Bemessung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Fläche Acker		
Schutzgüter	Wertungskriterien	Wert/ Bedeutung
Arten und Lebensräume	<p>Das Plangebiet befindet sich nördlich von Gerzen und beinhaltet intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen mit wenig Segetalvegetation. Bereits im Urkataster ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche zu erkennen.</p> <p>Das Gebiet liegt in der Nähe des FFH-Gebiets 7440-371 (Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen) sowie neben der kartierten Feldvogelkulisse Kiebitz. Um die Vils herum sind in diesem Bereich mehrere Brutplätze von Kiebitzen und anderen Wiesen- und Feldbrütern dokumentiert worden.</p>	pausch. 3
Boden und Fläche	<p>Nach der digitalen geologischen Übersichtskarte von Bayern M. 1:25.000 liegt der Geltungsbereich im unterbayerischen Tertiärhügelland und Isar-Inn-Hügelland, dessen Morphologie vom steten Wechsel zwischen Kuppen und Mulden charakterisiert ist. Der Untergrund wird von fluviatilen Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut, die sich aus einer Wechsellagerung von Sanden, Kiesen und tonigen Schluffen sowie Tonmergeln zusammensetzt. Überlagert werden diese Schichten von späteiszeitlichen Windablagerungen, die Lauf der Zeit zu bindigen Lößlehmen verwittert sind. Durch Bodenfließen im Bereich der Hänge wurde das anstehende Material zusätzlich durchmischt, so dass hieraus Fließerden entstanden sind.</p> <p>Das Gebiet ist durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.</p> <p>Im Geltungsbereich liegen Teile eines oberirdisch nicht sichtbaren Bodendenkmals (Aktenummer / Beschreibung: D-2-7440-0104/Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).</p> <p>Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe und haben eine geringe Seltenheit. Insofern kann von einer mittleren Schutzwürdigkeit ausgegangen werden.</p>	mittel

Wasser	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich angrenzend existiert ein periodisch wasserführender Graben. Außerhalb des Plangebiets ist ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet östlich der St 2083 ausgewiesen. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Die stark wechselnden Sedimente des Tertiärs sind in sehr unterschiedlichem Maß wasserführend. Eine Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch menschlichen Einfluss scheint wegen des großen Filtervermögens der Böden gering. Das Gebiet weist lt. UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt einen hohen Grundwasserstand auf. Vorbelastungen in Bezug auf die Qualität der Grundwasserneubildung (Nitrateintrag) im Plangebiet bestehen in Folge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.</p>	mittel
Klima und Luft	<p>Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands und haben damit einen deutlich kontinentalen Charakter. Die jährlichen Niederschläge betragen 750-800 mm, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,5°C (Mittelwert Januar: -2,5°C, Mittelwert Juli: 17,5°C). Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich von Gerzen und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte, durchlüftete Fläche mit wenig Gehölzbestand dar. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche tragen infolge der nächtlichen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei, jedoch haben sie aufgrund des geringen Ortsbezugs keine klimatische Ausgleichsfunktion.</p>	mittel
Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet stellt eine ausgeräumte strukturarme Ackerfläche am Rand einer Siedlung dar. Es schließt in Richtung Süden an bereits ausgewiesene Gewerbegebiete an, in Richtung Norden und Westen erstrecken sich Ackerflächen.</p>	gering

Das Ergebnis der Bestandsbewertung zeigt, dass die Fläche von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist.

3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf eine Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Schritt 2)

Karte 2: „Planung“



Im Bearbeitungsgebiet soll ein Gewerbegebiet entstehen. Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden.

Bei geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung des Baugrundstücks wird als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen.

Die Grundflächenzahl der geplanten Bebauung liegt bei 0,6. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Aufgrund der unmittelbar benachbarten, durch Widmung als Ausgleichsfläche gesicherten, großzügigen Grünfläche wird hier ausnahmsweise eine Überschreitung der max. GRZ von 0,8 auf den Wert von 0,9 durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gestattet.

Diese Versiegelung findet nur in einem Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans statt, die restliche neu überplante Fläche von ca. 5.256m² bleibt weitgehend unversiegelt.

Die Größe des Geltungsbereiches, dessen Fläche nicht bereits in einem bestehenden Bebauungsplan enthalten ist, liegt bei 19.113 m². Der Anteil der öffentlichen Fläche (Verkehrs- und Grünfläche) liegt bei ca.27%.

3.3 Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume	<p>Bestandsbeschreibung: siehe oben</p> <p>Auswirkungen: Die Veränderung durch die Realisierung im Plangebiet ist naturschutzfachlich nur geringfügig, da intensiv als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, die lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzenarten aufweisen. Schutzgebiete sind von der Gewerbegebietsausweisung nicht betroffen. Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch Bebauung und Flächenversiegelungen reduziert. Die Schaffung von neuen, naturnahen Strukturen stellt hingegen eine Verbesserung dar. Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass Lebensraum für mehr als das typischerweise in Ackerflächen vorkommende Artenspektrum geschaffen wird. Während der Bauphase ist temporär mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur wenige Beeinträchtigungen, die über die bisherigen landwirtschaftlichen hinausgehen, zu erwarten; die Bebauung hat das Potential, verschiedene Feld- und Wiesenbrüter zu beeinflussen, da diese Vertikalstrukturen (Gebäude aber auch höhere Gehölze) meiden. Die am Planungsgebiet vorbeiführende Staatsstraße, an deren Ostseite das potentielle Vorkommen von Brutvögeln liegt, stellt bereits einen wesentlichen Störfaktor dar. Deshalb wird die Beeinträchtigung durch die neue Bebauung als gering eingeschätzt. Ein geschlossener niedriger Gehölzsaum schirmt das Planungsgebiet ab und reduziert das Störpotenzial der Neubebauung zusätzlich. Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.</p>
Schutzgut Boden und Fläche	<p>Bestandsbeschreibung: siehe oben</p> <p>Auswirkungen: Jede Planung führt zu unvermeidbarer Versiegelung von offenem Boden. Der Baubetrieb wird zu Erdbewegungen und Störungen des Bodengefüges führen. Die Grundstücke des Planungsgebietes werden nicht im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt geführt. Bei Erdarbeiten im Bereich der mit Bodendenkmal gekennzeichneten Grundstücksflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderlich.</p>

	<p>Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt. Damit wird die in Gewerbegebieten zulässige GRZ von 0,8 nicht ausgeschöpft. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Aufgrund der Unterschreitung des Höchstmaßes der zulässigen GRZ und der unmittelbar benachbarten großzügigen Grünfläche wird hier ausnahmsweise eine Überschreitung der max. GRZ von 0,8 durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gestattet. Damit können 12.490 m² versiegelt werden.</p> <p>Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als mittel einzustufen</p>
Schutzgut Wasser	<p>Bestandsbeschreibung: siehe oben</p> <p>Auswirkungen: Die Grundwasserneubildung wird durch versiegelte Flächen beeinträchtigt bzw. völlig verhindert. Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit mittleren Auswirkungen zu rechnen. Das Oberflächenwasser soll in das östlich anliegende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Hierzu wird parallel zur Bebauungsaufstellung ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.</p> <p>Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildung abzumildern soll als Ausgleich ein aus dem Regenrückhaltebecken gespeistes Feuchtbiotop in der benachbarten Grünfläche entwickelt werden, in dem das regelmäßig anfallende Regenwasser versickert werden kann. Das Rückhaltebecken ist rechnerisch so ausgelegt, dass es das Wasser aus Starkregenereignissen aufnehmen kann.</p> <p>Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen und der Festsetzungen als gering einzustufen.</p>
Schutzgut Klima und Luft	<p>Bestandsbeschreibung: siehe oben</p> <p>Auswirkungen: Die Baumaßnahmen beseitigen durch Versiegelungen kaltluftproduzierende Flächen und führen kleinflächig zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. In der Bauphase werden geringfügige Lärm- und Staubimmissionen auftreten. Das Gebiet ist allerdings so klein, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind als gering einzustufen.</p>
Schutzgut Landschaftsbild	<p>Bestandsbeschreibung: siehe oben</p>

	<p>Auswirkungen: Da das Plangebiet bisher eine ausgeräumte, strukturarme Ackerfläche am Rand einer Siedlung mit benachbarter Gewerbegebietsnutzung war ist keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes zu erwarten.</p> <p>Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen.</p>
--	---

Wechselwirkungen: Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch entsprechende Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

4.1 Vermeidung und Verringerung

Für das vorliegende Planungsgebiet sind im Rahmen des Bebauungsplans folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen :

Planungsfaktor	Beschreibung	Sicherung
Schaffung eines geschlossenen niedrigen Gehölzsaumes	Abschwächung des Störpotentials der bestehenden Staatsstraße und Ortsrandeingrünung durch die Schaffung eines geschlossenen niedrigen Gehölzsaums	Festsetzung im BBP aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung	Beleuchtung der Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin; Abschaltung der nicht sicherheitsrelevanten Beleuchtung von 22:00 bis 07:00 Uhr)	Festsetzung im BBP
Summe (max 20%): 10%		

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Schritt 3)

Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:

Neben Flächen, die keinen Eingriff darstellen (Bereits mit Eingriffsregelung überplante Flächen), ist das Gebiet als Biotop-/ Nutzungstyp (BNT) mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Biotopwert 2, laut Arbeitshilfe zur Biotopwertliste der BayKompV) zugeordnet.

Als Beeinträchtigungsfaktor wird damit die festgelegte GRZ herangezogen.

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker (BNT geringer Bedeutung)	13.880m ²	3	0,6	24.984 WP
Planungsfaktor				10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				22.485 WP

4.3 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen (Schritt 4)

Karte 4: „Ausgleich“



Ausgehend von der Bestandserfassung und –bewertung des Ausgangszustandes wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer/ Gemarkung	Teilfläche der Flurnummer 502, Gemarkung Gerzen
Derzeitige Nutzung	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker, 3 WP
Entwicklungsziel	G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen, 13 WP
Maßnahmen	Aufgrund des ursprünglich vorhandenen Grabens und des hohen Grundwasserstandes ist es naheliegend, eine artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese anzulegen. Oberbodenabtrag nach Bedarf, Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche, Ausbringung von Pestiziden und Dünger ist untersagt.
Pflege	Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Biotops	5-15 Jahre
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)

4.4 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen (Schritt 5)

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung

	Ausgangszustand nach der BNT-Liste	Prognosezustand nach der BNT-Liste	Ausgleichsmaßnahme
Code/Bezeichnung	A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker	G222, Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	
Bewertung (WP)	3	13	Aufwertung: 10 WP
Fläche			2.938 m ²
Summe Ausgleichsumfang			29.380 WP
Summe Ausgleichsbedarf			22.485 WP

Die geforderten Ausgleichsflächen können vollständig im Geltungsbereich untergebracht werden.

Der Überhang von 6.894 WP kann dem Ökokonto der Gemeinde Gerzen gutgeschrieben werden.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Vegetation erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben. Der Bedarf der Gemeinde an Gewerbeflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

In 2.1 „Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes“ wurde bereits die Bebauung dieses Areals begründet.

Im Planungsverlauf wurden mehrere Varianten erstellt. Diese können im Anhang zum Umweltbericht eingesehen werden.

7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Als Datengrundlage dienten der Flächennutzungsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm in Bayern, der BayernAtlas, eigene Bestandsaufnahmen vor Ort, sowie Informationen von Fachbehörden.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist nicht erforderlich.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" ist als Erweiterung der bestehenden Bebauung zu betrachten. Sie erstreckt sich entlang der Staatsstraße, die bereits eine gewisse Beeinträchtigung darstellt und schafft mit der geschickten Anordnung der Ausgleichsfläche einen neuen, landschaftlich definierten Ortsrand. Insofern wird die Erweiterung als städtebaulich vertretbar gesehen. In die neue Baugebietsausweisung wird zugleich die bestehende Nutzung "Wertstoffhof" im bisherigen Gewerbegebiet integriert und damit bauleitplanerisch gesichert.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, war ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Bei Einhaltung der Festsetzungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Planung für Natur und Landschaft verträglich auszugleichen. Mit der Ausgleichsfläche werden neue natürliche Strukturen geschaffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering

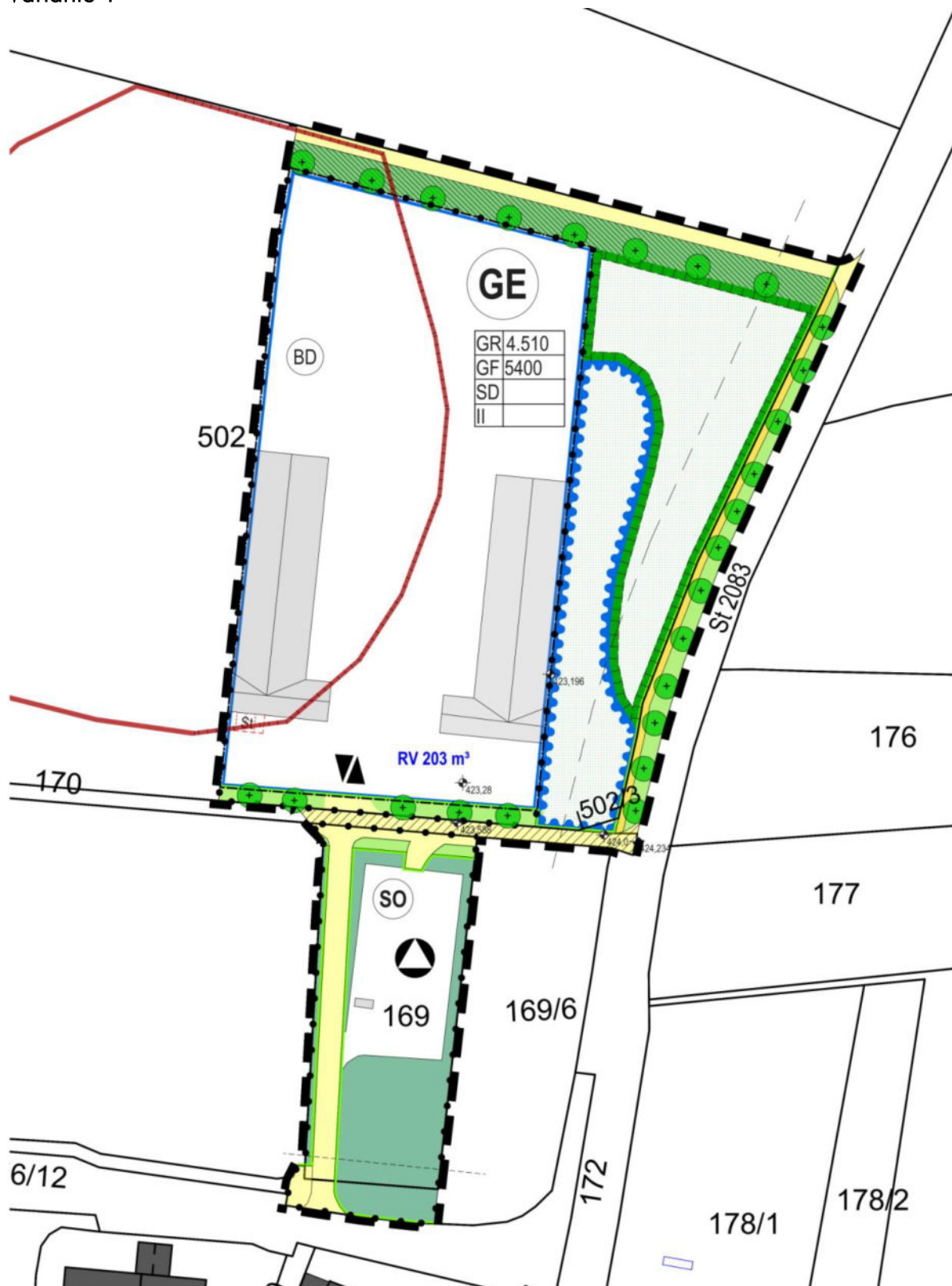
Gerzen, den

20.11.2023

Gemeinde Gerzen
 Johann Luger
 Erster Bürgermeister

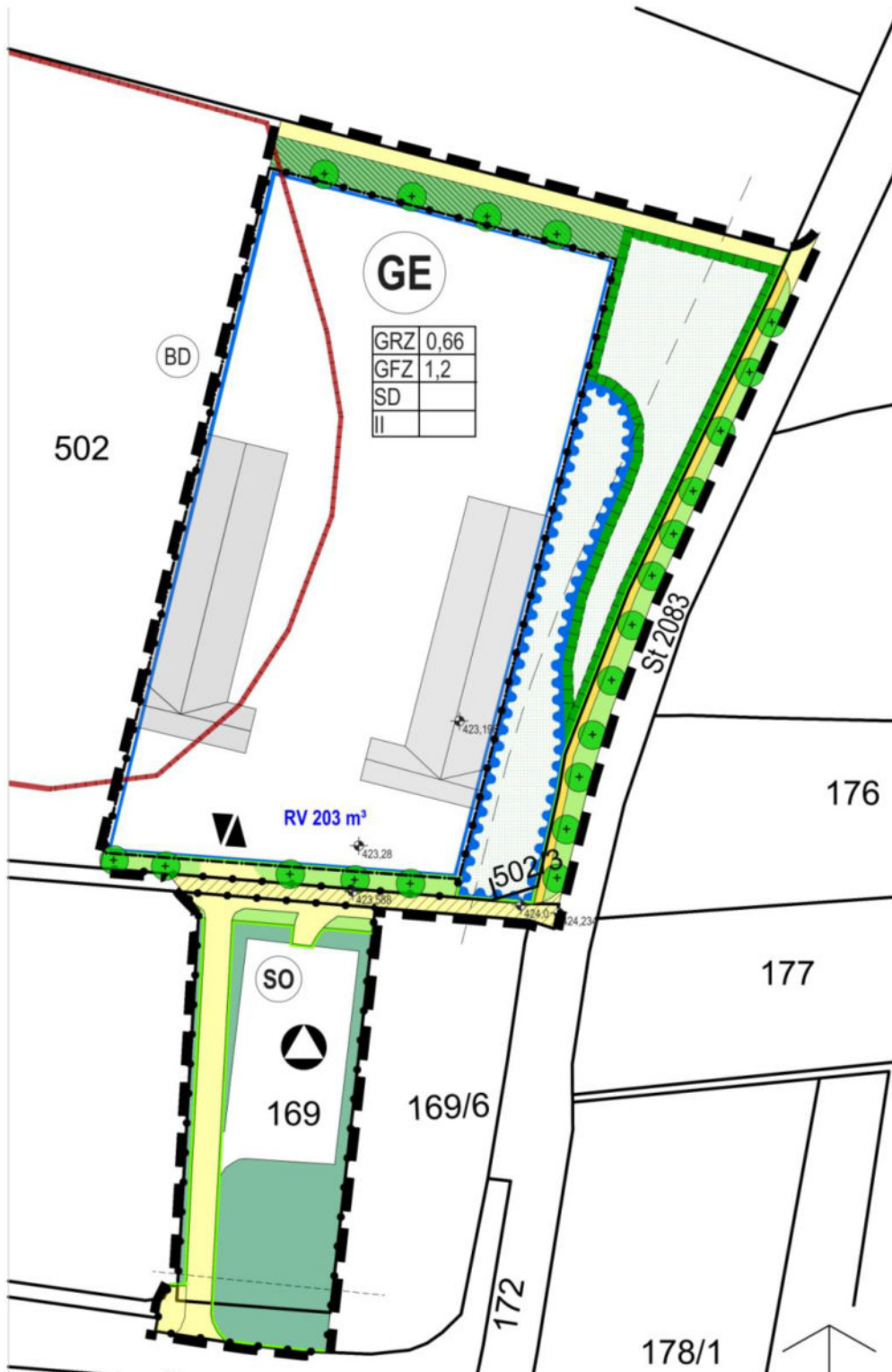
Anhang: Alternativplanungen

Variante 1



Variante 1: Schied aufgrund des höheren Flächenverbrauchs aus

Variante 2



Variante 2: Schied aufgrund der schwierigen technischen Realisierbarkeit des Regenrückhaltebeckens aus.