

Gemeinde: Gerzen
Landkreis: Landshut
Reg. Bezirk: Niederbayern

Verfahrensvermerke:

- Änderungsbeschluss: a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.2018 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 13.03.2019 hat in der Zeit vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 13.03.2019 hat in der Zeit vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes der Fassung vom 08.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2019 bis 07.10.2019 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 08.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2019 bis 07.10.2019 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2019 das Flächennutzungsplan-Deckblatt in der Fassung vom 09.12.2019 festgestellt.

Gerzen,
(Datum / Siegel)

.....
Max J. Graf von Montgelas, 1. Bürgermeister

- g) Das Landratsamt Landshut hat das Flächennutzungsplan-Deckblatt mit Bescheid vom 12.02.2020 Nr. 40/flnnp.D05/gerzen gemäß § 6 BauGB genehmigt.

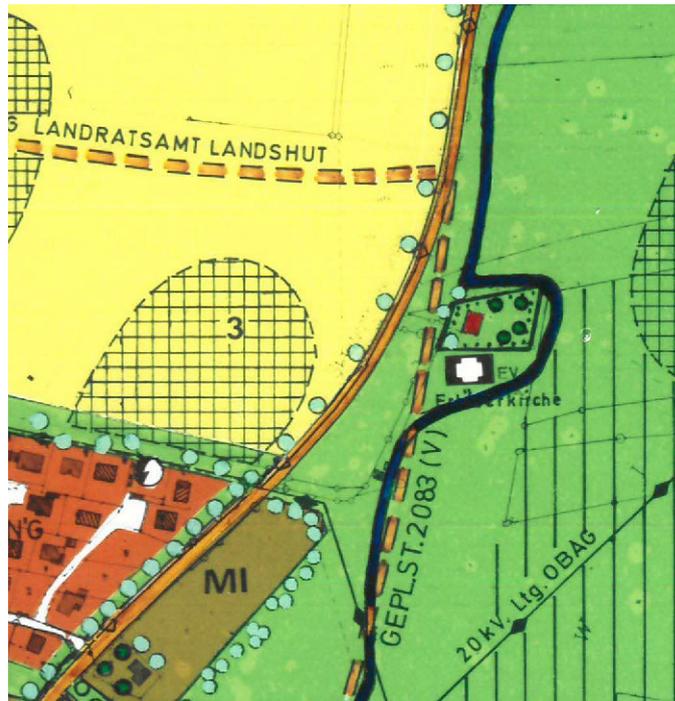
Gerzen,
(Datum / Siegel)

.....
Max J. Graf von Montgelas, 1. Bürgermeister

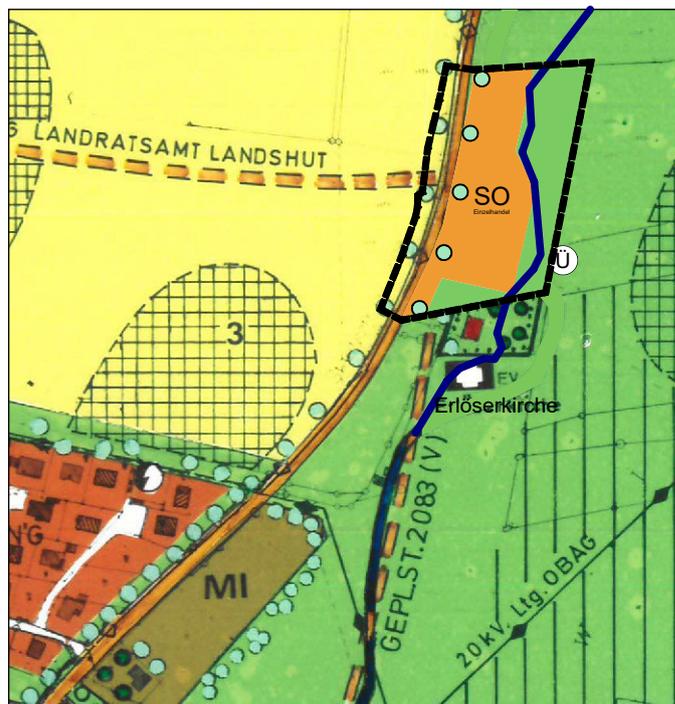
- h) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplan-Deckblattes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird damit wirksam.

Gerzen,
(Datum / Siegel)

.....
Max J. Graf von Montgelas, 1. Bürgermeister



Auszug aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan



Deckblatt Nr. 5



09.12.2019
M 1 : 5.000

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

 SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Überörtl. Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

 Hauptverkehrsstraßen (Staatsstraße St2083)

Grünflächen

 Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie,
Landschafts- und Ortsbild

Flächen für die Wasserwirtschaft

 Grenze des Überschwemmungsgebietes (§ 32 WHG) mit Bezeichnung
Ü Überschwemmungsgebiet

Landschaftsschutz und Landschaftspflege

Planung
 Bäume und Sträucher (orts- und landschaftsbildprägende
Einzelbäume, Gehölzgruppen und Obstgärten, Eingrünung von Baugebietes)

Sonstige Planzeichen und Erläuterungen

 Geltungsbereich der Änderung

INHALTSÜBERSICHT

A) Anlass und Erfordernis der Planung

B) Planungsrechtliche Situation / Übergeordnete Planungen

1. Landesentwicklungsprogramm Bayern
2. Regionalplan
3. Ziele der Raumordnung
4. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe
2. Topographie
3. Baubestand / baulicher Umgriff
4. Altlasten / Bodenfunde
5. Hochwasser

D) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung
9. Literaturverzeichnis

A) Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Gerzen beabsichtigt die Versorgungsfunktion des Hauptortes zu stärken.

Geplant ist die Ansiedelung eines leistungsstarken Vollsortimenters (Betriebsform Lebensmittel) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².

Um hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.11.2018 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mittels Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

B) Planungsrechtliche Situation / Übergeordnete Planungen

1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Ort Gerzen ist im LEP als Kleinzentrum eingestuft.

"Kleinzentren sollen die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sicherstellen. Die Kleinzentren sowie deren Nahbereiche sollen von den regionalen Planungsverbänden gem. den Ziffern A II 2.1.3 und 2.1.4 bestimmt werden" (Auszug aus dem LEP).

2. Regionalplan

Die Gemeinde Gerzen liegt im westlichen Teil des Landkreises Landshut und gehört zur Planungsregion 13 Landshut. Im Regionalplan der Region Landshut (13) ist er als Kleinzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort eingestuft.

3. Ziele der Raumordnung

Eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit ist bei sortimentsbezogener Beschränkung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten. Ein Raumordnungsverfahren zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens ist nicht erforderlich.

Der Standort ist durch das gegenüberliegende „Gewerbegebiet Gerzen“ und das von der Gemeinde geplanten, im Süden angrenzenden Wohngebiet, an den nördlichen Rand des Ortes Gerzen angebunden.



Luftbild mit Darstellung der bestehenden und geplanten Nutzungsarten

Der Standort kann noch als „städtebaulich integriert“ eingestuft werden. Bessere, also zentrumsnähere geeignete Standorte stehen nicht zur Verfügung.

4. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vor, in welchem das Planungsgebiet derzeit noch als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landwirtschafts- und Ortsbild dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im sog. „Parallelverfahren“ mittels Deckblatt Nr. 5 geändert.

Bezüglich der Auswirkungen wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Gerzen unmittelbaren gegenüber des ausgewiesenen Gewerbegebietes Gerzen.

Die Sondergebietsfläche beträgt incl. Grünflächen rd. 1,2 ha.

2. Topographie

Das Gelände fällt von Westen nach Osten von ca. 324,50m ü NHN im Bereich der Staatsstraße bis ca. 322,50m ü NHN an der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes.

3. Baubestand / baulicher Umgriff

Das Grundstück ist bebauungsfrei. Im Westen grenzt die Staatsstraße 2083 an, im Norden, Osten und Süden landwirtschaftliche Flächen.

4. Altlasten / Bodenfunde

Anhand der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

Nach Angabe des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege können im Gebiet der Gemeinde Gerzen Bodendenkmäler vorhanden sein.

5. Hochwasser

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich im Überschwemmungsgebiet des HW100. Diese Fläche wird als Ausgleichsfläche genutzt. Die Bereiche, die für die Bebauung vorgesehen sind hochwasserfrei.

D) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Gerzen plant die Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel am nordöstlichen Ortsrand von Gerzen. Grundlage hierfür ist die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 5 und die parallele Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO FMC Gerzen“.

Eckdaten des Deckblatts:

- Geltungsbereich: 1,5 ha
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Staatsstraße 2083 (Frontenhausener Straße) aus westlicher Richtung.

Landschaftsplanerische Ziele:

Da die Erweiterung überwiegend Ackerflächen und keine bedeutsamen Biotopstrukturen berührt, steht im Sinne der Landschaftsplanung und Grünordnung die landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bauparzelle im Vordergrund. Hier werden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (bodenbrütende Vogelarten) und wasserwirtschaftlicher Belange (angrenzendes Überschwemmungsgebiet) bilden die weiteren Hauptziele.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung einer Sondergebietsfläche gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Stör- und Kulissenwirkungen für bodenbrütende Vogelarten in östlich angrenzenden Bereichen
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, betriebsbedingte Lärmbelastungen und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine vertiefte Betrachtung artenschutzfachlicher Aspekte angeregt (bodenbrütende Vogelarten). Der daraus folgende Erhebungsumfang wurde mit der UNB abgestimmt.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bebauung / Straße kann der Untersuchungsbereich für die Schutzgüter Boden, Wasser im Wesentlichen auf den Bereich des geplanten Baugebiets beschränkt werden. Hinsichtlich des Landschaftsbilds erfolgte eine Analyse der Landschaftsstruktur im näheren Umfeld. Für bodenbrütende Vogelarten wurde das Bearbeitungsgebiet im Hinblick auf mögliche Störwirkungen erweitert.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Oktober 2018 durchgeführt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Für eine Wirkungsabschätzung im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten wurden im Zeitraum März bis Mai insgesamt 6 Begehungen durchgeführt.

Für die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde ein schalltechnischer Bericht

erstellt (Büro Geoplan, 03.06.2019).

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

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Gerzen ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt laut Rauminformationssystem Bayern am Rand des Regionalen Grünzugs 10 – Vilstäler, jedoch außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Die Grenze des Vorbehaltsgebiets ist etwa 250 m entfernt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Landshut. Grüne Strichschraffur = regionaler Grünzug, grüne Kreuzschraffur = landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Quelle: BayernAtlas 2019.)

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gerzen stellt das Vorhabensgebiet als Grünfläche dar.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Landshut (ABSP):

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Vilsauen nahe an der Grenze zum überregional bedeutsamen Lebensraum „Vilstal zwischen Gerzen und Aham“. Hierbei handelt es sich um eine strukturreiche Grünlandau mit teilweise naturnahem Flusslauf, die als wichtige Biotopverbundachse fungiert. Unter anderem kommen vor *Maculinea nausithous*, *Calopteryx virgo*, *C. splendens*, *Erythronna najas* und *Chorthippus montanus*.

Der Kartenteil des ABSP von 2003 nennt für das Planungsgebiet und den näheren Umgriff folgende Ziele:

Gewässer:

- Vils und Unterlauf von Großer und Kleiner Vils: Erhalt und Wiederherstellung naturnah mäandrierender Flussläufe und ihrer Dynamik, Sicherung überregional bedeutsamer Artvorkommen (u.a. Fließgewässerlibellen), Stärkung der Funktion als überregional wirksame Vernetzungsstrukturen
- Fließgewässer mit unzureichender Wasserqualität oder begradigte Bachabschnitte: ggf. Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerbettes, Förderung des naturnahen Uferbewuchses, Verbesserung der Gewässergüte.

Feuchtgebiete:

- Vilsauen: Optimierung und Wiederherstellung eines strukturreichen Flussauenkomplexes mit Wiesenbrüterebensräumen und großflächigen, vielfältigen Feuchtgebietskomplexen
- In den Auenfunktionsräumen soll auf eine weitere bauliche Entwicklung verzichtet werden.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung enthält den Nachweis eines Kiebitz Paares mit Brutverdacht (Datum 02.08.2018) ca. 100m östlich des geplanten Geltungsbereichs.

In einer Entfernung von ca. 500m in südöstlicher Richtung wurden zwei weitere Kiebitze (10.07.2016) und zwei Wiesenschafstelzen (10.02.2018) jeweils mit Brutverdacht nachgewiesen.

Waldfunktionskarte (Bayerische Forstverwaltung 2013)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten. Die Grenze des FFH-Gebiets „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“ ist mindestens 25m entfernt.

Schutzziele FFH-Gebiet

- Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie:
Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit flutenden Wasserpflanzen (LR 3260)
Flüsse mit Schlammhängen (LR 3270)
feuchte Hochstaudenfluren (LR 6430)
magere Flachland-Mähwiesen (LR 6510)
Auenwälder (WA 91E0)
- Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie:
Bitterling
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Isar-Inn-Hügelland, Untereinheit Vilstal. Den geologischen Untergrund bilden Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich (Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf) (FIN-Web 2019).

Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 423 m ü. NN.

Potenziell-natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald gebildet (FIN-Web 2019).

Klima

Das Klima ist trocken bis mäßig feucht. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7-8 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 750–850 mm (ABSP 2003).

2.2 Schutzbezogene Bestandsanalyse und –bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sowie die faunistischen Nachweise sind im Bestandsplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der überwiegende Anteil des geplanten Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Der straßenbegleitende Grünstreifen entlang der St 2083 im Westen besteht aus einer nährstoffreichen und artenarmen Gras-/Krautflur. Im Norden und Süden des Geltungsbereichs verläuft jeweils ein Grünweg. Im Süden schließen daran eine Baum-Strauch-Hecke und mäßig intensiv genutztes Grünland an. Im Norden und Osten grenzen weitere Ackerflächen an, im Osten unterbrochen durch einen 1-1,2 m tiefen Graben mit wohl dauerhafter Wasserführung mit sehr geringer Fließgeschwindigkeit. Die steile, westliche Uferböschung des Grabens ist aufgrund der vorhandenen Vegetation als geschützte Fläche gemäß § 30 BNatSchG einzuordnen.

Aufgrund der Eignung der Ackerfläche als Lebensstätte für bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaft wurden an folgenden Terminen Erhebungen in den frühen Morgenstunden bei geeigneter Witterung durchgeführt:

1. Begehung	2. Begehung	3. Begehung	4. Begehung	5. Begehung	6. Begehung
25.03.19	02.04.19	23.04.19	08.05.19	15.05.19	27.05.19

Dabei wurde im Wirkraum des Vorhabens (ca. 200m) die Feldlerche als bodenbrütende Vogelart nachgewiesen. Bei einer Realisierung des Vorhabens ist aufgrund der entstehenden Kulissenwirkung von dem Verlust eines Feldlerchenreviers auszugehen.

Aufgrund der Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten (Feldlerche) sind spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet von hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Übergeordnete Funktionen im Sinne des Biotopverbunds sind im Geltungsbereich nicht gegeben. Die Verbundfunktion konzentriert sich auf vilsnahe Bereiche.

Dauerhafte Vorkommen streng geschützter Arten können aufgrund der Bestandsstruktur und der umgebenden Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Im Wirkraum des Vorhabens wurden entsprechende Vorkommen nachgewiesen.

Auswirkungen:

Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet ergeben sich nicht, da Lebensraumtypen, Arten und Erhaltungsziele des Gebiets nicht von der geplanten Bebauung betroffen sind (siehe beigefügte FFH-Verträglichkeitsabschätzung).

Durch die geplante Bebauung vergrößert sich der Störkorridor im Osten. Es ergibt sich eine Störraumzunahme von 0,9 ha. Zur Beurteilung einer möglichen Betroffenheit von bodenbrütenden Vogelarten wurden ergänzende Erhebungen durchgeführt. Auswirkungen sind in Kapitel 2.2.9 genauer erläutert.

Vorhabensbedingt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Laut Darstellung im UmweltAtlas Bayern (2019) besteht der Boden im Vorhabensbereich vorherrschend aus Anmoorgley und humusreichem Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Im Nordwesten wird als Bodentyp Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) angegeben. Die natürliche Ertragsfähigkeit der vorkommenden Böden ist überwiegend hoch, kleinflächig im nördlichen Teil sehr hoch.

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Gebäude- und Erschließungsbereich mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Bereich der geplanten Bebauung nicht vorhanden. Ein Graben verläuft am Ostrand des Geltungsbereichs.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt (FIN-Web 2019).

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der überschwemmungsgefährdeten Gebiete (HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Vils. Zudem liegt der Vorhabensbereich im wassersensiblen Bereich der Vils (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 2: Wassersensibler Bereich (grün), Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (hellblau) und Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ / vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (blau schraffiert) um Gerzen (Quelle: BayernAtlas 2019).

Für den Bereich des Überschwemmungsgebiets innerhalb des Geltungsbereichs ist keine Bebauung vorgesehen.

Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Retentionsraumverluste sind nicht zu erwarten.

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen (= Flächen mittlerer Bedeutung) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Zur Minimierung von Abflussbeschleunigungen ist die Anlage einer Regenrückhalteeinrichtung vorgesehen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich liegt am Rand des Vilstals und damit am Rand einer Luftaustauschbahn. Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Sinne des Leitfadens (Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft).

Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Randeingrünung sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Raumwirksame Grünstrukturen sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Es handelt sich um eine strukturarme Agrarlandschaft. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Gerzen, der Nähe zur südlich gelegenen Erlöserkirche sowie der Lage im Vilstal in unmittelbarer Entfernung zum FFH-Gebiet „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“ handelt es sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen:

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-2-7440-0095 Verebnete Grabhügel der Bronze- oder Urnenfelderzeit (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) (BayernAtlas 2019).

Weitere Bodendenkmäler im näheren Umkreis (300m) sind:

- D-2-7440-0104 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7440-0088 Siedlung der Altheimer Gruppe
- D-2-7440-0089 Siedlung der Stichbandkeramik und der Metallzeiten, u.a. der Latènezeit, sowie Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Auswirkungen:

Um beeinträchtigende Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu vermeiden, sind die einschlägigen Gesetze zu beachten.

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Im Bereich der geplanten grabenbegleitenden Ausgleichsfläche wird der Bodenabtrag auf 30cm begrenzt und damit auf ca. Pflugtiefe.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Bei den angrenzenden Bauflächen handelt es sich um Gewerbeflächen und um eine Kirche. Das geplante Sondergebiet kann direkt über die angrenzende Staatsstraße erschlossen werden.

Auswirkungen:

Unmittelbare Störfwirkungen auf angrenzende Wohngebiete sind aufgrund der Umfeldnutzung und der geplanten Erschließung nicht zu erwarten.

Die Auflagenvorschläge des Immissionsgutachtens (Büro Geoplan, 03.06.2019) sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

2.2.9 Artenschutz Fachbeitrag

Im Folgenden werden europarechtlich geschützte Arten der einzelnen Tiergruppen auf eine mögliche Betroffenheit hin abgehandelt.

Pflanzen

Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der vorliegenden Biotopstruktur und der örtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Vorhabensbereich und dessen Umfeld sind keine geeigneten Habitatbedingungen für Fledermäuse gegeben. Der Ackerlebensraum im Vorhabensbereich besitzt untergeordnete Bedeutung als Jagdhabitat. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Weitere Säugetiere

Im Naturraum ist ein Vorkommen von Biber, Fischotter, Wildkatze und Haselmaus potenziell möglich. Aufgrund fehlender Habitatbedingungen kann ein Vorkommen von Wildkatze und Haselmaus ausgeschlossen werden. In den Graben östlich des Geltungsbereichs wird nicht eingegriffen. Die geplante Böschungsabflachung führt zu keinen Habitatverschlechterungen. Somit liegt keine Beeinträchtigung für ein potenzielles Vorkommen von Biber und Fischotter vor.

Amphibien/Weichtiere/Fische/Libellen

Im Vorhabensbereich liegen keine geeigneten Habitate. In den Graben östlich des Vorhabensbereichs wird nicht eingegriffen (außer Böschungsabflachung als Ausgleichsmaßnahme). Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung für die genannten Artengruppen kann ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlinge finden sich im Vorhabensbereich keine geeigneten Habitatstrukturen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Eingriffsbereich liegen keine geeigneten Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Käferarten. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Reptilien

Im Vorhabensbereich liegen keine geeigneten Habitatstrukturen für Reptilien. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Aufgrund des vorliegenden Ackerlebensraumes kann eine Beeinträchtigung für bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dessen wurden an folgenden Terminen Erhebungen in den frühen Morgenstunden bei geeigneter Witterung durchgeführt:

1. Begehung	2. Begehung	3. Begehung	4. Begehung	5. Begehung	6. Begehung
25.03.19	02.04.19	23.04.19	08.05.19	15.05.19	27.05.19

Dabei wurde im Wirkraum des Vorhabens (ca. 200m) die Feldlerche als bodenbrütende Vogelart nachgewiesen. Bei einer Realisierung des Vorhabens ist aufgrund der entstehenden Kulissenwirkung von dem Verlust eines Feldlerchenreviers auszugehen.

Aufgrund der Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten (Feldlerche) sind spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsregelung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Bei einer zu erwartenden Eingriffsfläche von ca. 0,75 ha und einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 ist mit einem Kompensationsbedarf von ca. 0,6 ha zu rechnen.

3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

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

4.1 Vermeidung von Eingriffen

- Entwicklung von Gehölzen als Lebensraum und Vernetzungselement sowie zur gestalterischen Einbindung
- Berücksichtigung artenschutzfachliche Belange

4.2 Ausgleich von Eingriffen und CEF-Maßnahmen

- Anlage einer Extensivwiese mit Grabenabflachung zwischen geplantem Sondergebiet und Graben im Osten
- Entwicklung eines Extensivwiesenstreifens mit abschnittweiser lückiger Vegetation auf dem gemeindeeigenen Flurstück 729/1.

4.3 Eingriffsbilanzierung und -kompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf von ca. 0,6 ha wird im Bereich zwischen geplantem Sondergebiet und östlich liegendem Graben erbracht (Grabenabflachung, oberflächiger Bodenabtrag, Extensivwiesenentwicklung).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standortmöglichkeiten für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels bestehen im gesamten Gemeindegebiet nicht. Die Fläche westlich der Frontenhausener Straße und nördlich der Kreisstraße LA 3 steht im Privateigentum und kann auf absehbare Zeit nicht durch die Gemeinde erworben werden. In diesem Zusammenhang wurden bereits mehrfach Gespräche mit dem Grundstückseigentümer geführt. Dieser ist an einem Verkauf nicht interessiert. Die Fläche westlich

des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich zwar im Eigentum der Gemeinde, sie ist jedoch topographisch (Hanglage) nicht für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels geeignet.

Weitere Möglichkeit der Innenentwicklung, die Wiederbelebung von Brachflächen, die Wiedernutzbarmachung von Gebäudeleerständen, die Schließung von Baulücken oder Grundstücke zur Nachverdichtung stehen der Gemeinde Gerzen für das Vorhaben nicht zur Verfügung oder sind für die geplante Nutzung eines Lebensmittelmarktes nicht geeignet.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur im notwendigen Maß umgenutzt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im Oktober 2018 eine Geländeerhebung in der Maßstabgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildete auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung. Faunistische Erhebungen wurden für bodenbrütende Vogelarten im Zeitraum März bis Mai 2019 durchgeführt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch DB 5 wird die Neuschaffung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel angestrebt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Die Planung sieht eine Grabenaufweitung entlang des östlich verlaufenden Grabens sowie die Entwicklung einer Nasswiese vor.

Für den Verlust eines Feldlerchenreviers sind geeignete CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche / CEF-Fläche vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	Gering - mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel
Mensch	gering

9. Literaturverzeichnis

- BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG (Hrsg.) (2013): Waldfunktionskarte für den Landkreis und die Stadt Landshut.
<http://www.stmelf.bayern.de/wald/waldfunktionen/waldfunktionsplanung/054599/index.php>
(Zugriff: 20.02.2019).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.) (2003): ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN (ABSP). LANDKREIS LANDSHUT.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2017): UmweltAtlas Bayern.
<http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (Zugriff: 20.02.2019).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (o.J.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur). FIN-Web:
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (Zugriff: 20.02.2019).
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.) (o.J.): Rauminformationssystem Bayern (RISBY). <http://risby.bayern.de/> (Zugriff: 20.02.2019).
- GARNIEL, A. & MIERWALD, U. (2010): Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.).
- GASSNER, E. & WINKELBRANDT, A. (2005): UVP. RECHTLICHE UND FACHLICHE ANLEITUNG FÜR DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (Hrsg.) (o.J.): BayernAtlas.
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>

aufgestellt: 09.12.2019

HIW
Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Mussinanstraße 7
94327 Bogen

Team Umwelt Landschaft
Fritz Halser, Christine Pronold
dipl.ing^e, Landschaftsarchitekten
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf