

GEWERBEGEBIET KAISERFELD BA III  
GEMEINDE GERZEN  
LANDKREIS LANDSHUT



FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG  
DECKBLATT NR. 7

UMWELTBERICHT

## UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 7 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerzen.

Vorliegender Umweltbericht bezieht sich auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes für die Darstellung einer gewerblichen Baufläche von ca. 1,39 ha. Ein entsprechender Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Kaiserfeld BA III" wird im Parallelverfahren aufgestellt.

### 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.

#### 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im bestehenden Flächennutzungsplan finden sich für die zu überplanenden Gebiete folgende Darstellungen bzw. Zielvorstellungen:

Das neue Planungsgebiet ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, die bereits überplante Fläche (Bebauungsplan Gewerbegebiet Gerzen G02) als gewerbliche Baufläche.

#### 1.4 Naturschutz, Arten- und Biotopschutz

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und liegt in einem Bereich, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ohne große Bedeutung ist. Das Plangebiet wird als Acker genutzt. Dadurch und durch die Lage am Ortsrand hat das Areal eine

untergeordnete Bedeutung für die Fauna und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvögel und anderen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Durch das Vorhaben ist keine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs 1 i.V.m. Abs 5 BNatSchG zu erwarten. Es befinden sich keine per Rechtsverordnung oder Gesetz (§30 BNatSchG) geschützten Flächen bzw. Bestandteile der Natur im Änderungsbereich des FNP.

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

## **2. 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.

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 ortsnahe 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. Anlass und Planungsziel“.

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

Für eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen samt Ausgleichsflächenberechnung wird auf den Umweltbericht des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kaiserfeld BA III" verwiesen.

#### 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Deckblatt zum Flächennutzungsplan wird das Vorhaben der Gemeinde Gerzen, die Umwandlung von derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen in ein Gewerbegebiet, im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche beträgt ca. 1,39 ha. Insgesamt sind im Deckblattgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

Gerzen, den

21.08.2023

Gemeinde Gerzen  
Johann Luger  
Erster Bürgermeister