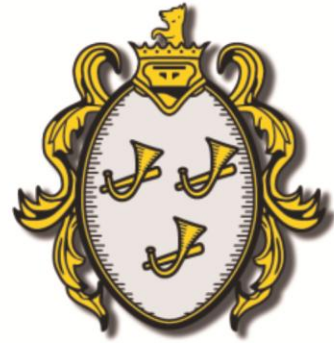


GEWERBEGEBIET
KAISERFELD - BA III
GEMEINDE GERZEN
LANDKREIS LANDSHUT



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 (FGSV, Nr. 939) 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 Geltungsbereiches 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

21.08.2023

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 (FGSV, Nr. 939), 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.