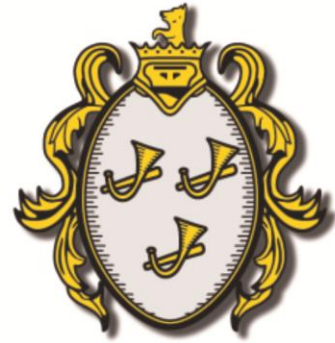


GEWERBEGEBIET
KAISERFELD - BA III
GEMEINDE GERZEN
LANDKREIS LANDSHUT



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

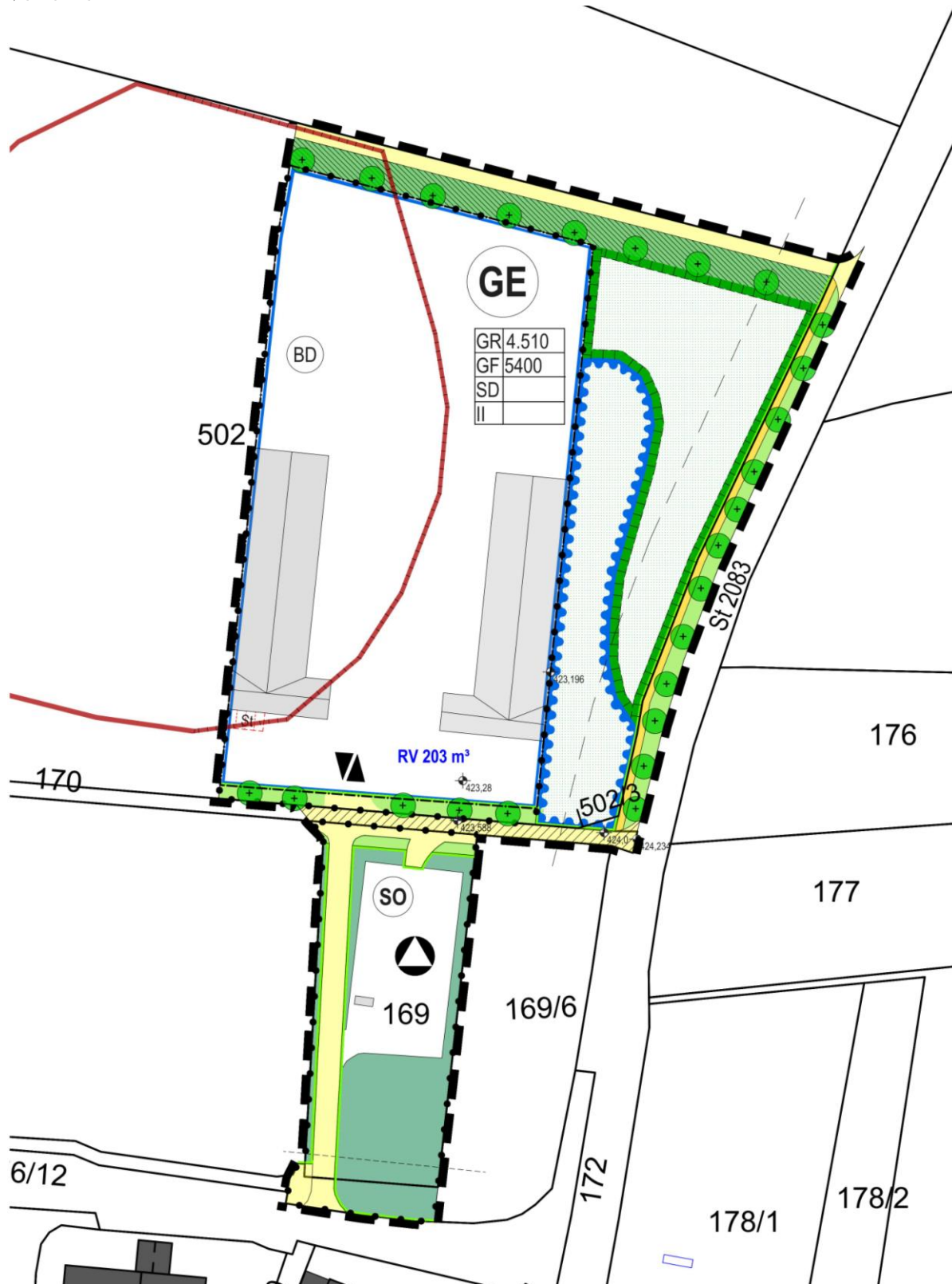
Gerzen, den

21.08.2023

Gemeinde Gerzen
 Johann Luger
 Erster Bürgermeister

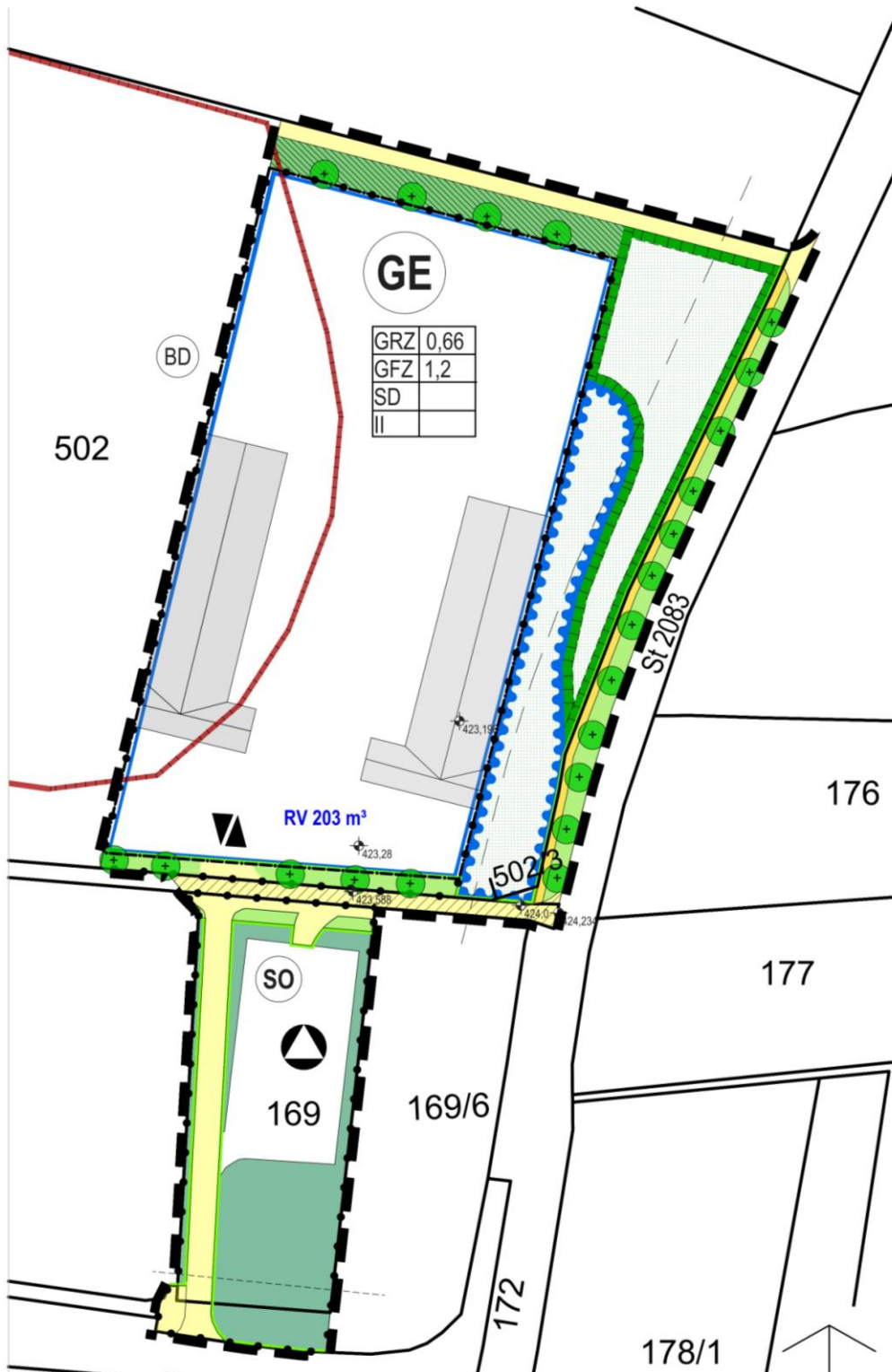
Anhang: Alternativplanungen

Variante 1



Variante 1: Schied aufgrund des höheren Flächenverbrauchs aus

Variante 2



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