

BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

JOHANNESBRUNNER STRASSE

GEMEINDE

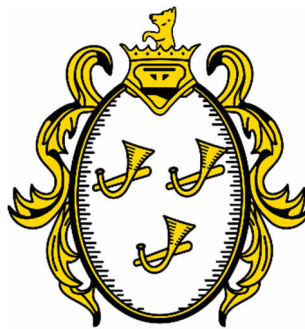
GERZEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Gerzen
Rathausplatz 1
84175 Gerzen

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 15.06.2020 - Entwurf

Projekt Nr.: 19-1163_OAS



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

TEIL A) STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG.....	4
2	INSTRUKTIONSGEBIET	4
3	RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1	Baurechtliche Situation	5
3.2	Planungsvorgaben	5
3.2.1	Flächennutzungsplan	5
3.2.2	Übergeordnete Planungen	6
3.2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	6
3.2.4	Natur und Landschaft	6
3.2.5	Artenschutzkartierung	7
3.2.6	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	7
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse	7
3.4	Wasserhaushalt	7
3.4.1	Grundwasser.....	7
3.4.2	Oberflächengewässer	8
3.4.3	Hochwasser	8
3.5	Altlasten	8
3.6	Denkmalschutz	8
3.6.1	Bodendenkmäler	8
3.6.2	Baudenkmäler	9
4	KLIMASCHUTZ.....	10
5	VERFAHRENSHINWEISE	10
6	HINWEISE ZUR PLANUNG.....	11
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	11
7.1	Verkehr	11
7.1.1	Straßenverkehr	11
7.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
7.1.3	Geh- und Radwege	11
7.2	Abfallentsorgung	11
7.3	Wasserrwirtschaft.....	12
7.3.1	Wasserversorgung	12
7.3.2	Abwasserbeseitigung	12
7.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
7.4	Energieversorgung.....	12
7.4.1	Elektrische Versorgung	12
7.5	Telekommunikation.....	13
8	BRANDSCHUTZ.....	13
9	IMMISSIONSSCHUTZ	14
9.1	Verkehrslärm.....	14
9.2	Gewerbelärm	14
9.3	Sport- und Freizeitlärm.....	14
9.4	Sonstige Immissionen	14
10	FLÄCHENBILANZ.....	15
11	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN.....	15

TEIL B) GRÜNORDNUNG

12	ANLASS.....	17
13	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG	17
13.1	Naturräumliche Gliederung	17
13.2	Potentiell natürliche Vegetation.....	17
13.3	Vorhandene Vegetation	18
13.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume	18
13.5	Boden.....	18
13.6	Wasser.....	18
13.7	Klima und Luft	18
14	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER.....	19
15	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	20
15.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	20
15.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs	20
15.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	21
15.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors	21
15.1.4	Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen	21
15.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	21
15.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	22
16	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG	23
16.1	Hinweise	23
16.2	Artenlisten	23
17	VERWENDETE UNTERLAGEN	25

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Gerzen hat beschlossen, für einen Bereich des Ortsteils Gerzen eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung der Bauflächen zu ermöglichen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Gemeinde Gerzen am 08.06.2020 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.- Nr.94/4 Gemarkung Gerzen im Außenbereich, die im Zusammenhang zu dem bebauten Ortsteil steht und durch dessen bauliche Nutzung geprägt ist, einzubeziehen. Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf der mit einbezogenen Grundstücksfläche der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen sind nicht erforderlich und daher nicht geplant.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von 546,8 m².



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich (verändert)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung *Johannesbrunner Straße* befindet sich folgendes Grundstück der Gemarkung Gerzen (TF = Teilfläche):

Flurnummer 94/4 (TF)

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können *Städtebauliche Satzungen*, hier Einziehungssatzung nach § 34 BauGB, im *Vereinfachten Verfahren* nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfungspflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete) ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einziehungssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.

Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind.

3.2 Planungsvorgaben

3.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gerzen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich der vorliegenden Einziehungssatzung *Johannesbrunner Straße* teilweise als Mischgebiet und teilweise als Grünfläche dargestellt ist.



FNP Gerzen – Bereich Johannesbrunner Straße (verändert)

Der südöstliche Teilbereich des Ortsteils Gerzen wird im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Zuge einer Einziehungssatzung behandelt.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei die Gemeinde Gerzen nach den Gebietskategorien dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Regionalplanerisch ist die Gemeinde Gerzen der **Region 13 Landshut** zugeordnet. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Gemeinde Gerzen als Kleinzentrum beschrieben das zu entwickelnden zentralen Ort bevorzugt wird. Gleichzeitig wird die Gemeinde Gerzen dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maße gestärkt werden soll, zugeordnet.

Laut dem Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ befindet sich die Ortschaft Gerzen westlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 23 *Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen*. Weiterhin liegt der regional Grünzug 10 *Vilstäler in ca. 200 m* südöstlich des Planungsgebietes.

Weitere Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Landshut** stellt einerseits als übergeordnete Planung die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gibt aber auch gleichzeitig wertvolle Hinweise auf die Wertigkeit der Schutzgüter im entsprechenden Landschaftsausschnitt (Vilsbiburg 7540).

Laut dem Landschaftsentwicklungskonzept besitzt der Geltungsbereich eine überwiegend sehr hohe Lebensraumqualität sowie ein überwiegend hohes Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume. Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet im Landschaftsbildraum 42 *Hügelland südlich von Eggenfelden* und wird wie folgt charakterisiert: *durchschnittlich gegliederte Agrarlandschaft mit vorwiegend Ackerbau, einige kleinräumige Täler weisen davon abweichend hohe Grünlandanteile und einen hohen Strukturierungsgrad auf*. Der Geltungsbereich selbst weist auf Grund seiner direkten Lage an der Johannesbrunner Straße sowie an der Ortsgrenze keine, den vorstehenden Aussagen entsprechende Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung auf.

3.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 190 m westlich der ABSP-Fläche B46 *Vilstal zwischen Gerzen und Aham* sowie ca. 220 m nördlich der ABSP-Fläche B67 *Vilstal südlich Gerzen* und sind als überregional bedeutsame Lebensräume bezeichnet und bewertet. Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes 274E *Vilsauen*.

3.2.4 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 190 m westlich des Fauna-Flora-Habitat Gebietes mit der Nummer und Kennzeichnung 7440-371.01 *Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen*.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung LSG-00470.01 [LA-03] *Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Gerzen (LSG „Ruttinger Vilsweiden“)* befindet sich in ca. 2 km südwestlich des Ortsteils Gerzen.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete mit der Nummern und Kennzeichnungen NSG- 00474.01 *Walperstettener Quellmoor* und NSG- 00220. *Vilstal bei Marklkofen* liegen jeweils 7 km nordwestlich und 10,5 km nordöstlich des Planungsbereiches.

3.2.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung *Johannesbrunner Straße* befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.

Die nächstgelegene Fundpunkte der Artenschutzkartierung befinden sich in jeweils 250 m nordwestlich, ca. 460 m östlich und ca. 500 m südlich des Planungsgebietes:

FUNDORT ID	OBJEKT	BESCHREIBUNG
74400301	Fundpunkt	Fledermäuse (unbestimmt)
74400119	Fundpunkt	<i>Calopteryx splendens</i>
74400197	Fundpunkt	<i>Tettigonia viridissima</i>

3.2.6 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Geltungsbereichs selbst, die intensiv landwirtschaftlich genutzt ist sowie der unmittelbar an Wohnnutzung angrenzenden Lage wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich im Mittel in einer ungefähren Höhenlage von 425 m ü. NN.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)* vor. Aussagen über die detaillierte Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

3.4 Wasserhaushalt

3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren. *Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten* ist in der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) im Bereich der Einbeziehungssatzung angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Johannesbrunner Straße* mit aufsteigendem Grundwasser nicht zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

3.4.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt die Vils dar, der ca. 180 m östlich des Planungsgebietes verläuft.

3.4.3 Hochwasser

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt innerhalb des Geltungsbereiches keine Hochwassergefahr im Falle eines HQ_{häufig}, HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem} vor. Jedoch befindet sich das das Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} unmittelbar südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Weiterhin befindet sich das Geltungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

3.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind laut Aussagen Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch befinden sich in der Umgebung folgende registrierte Bodendenkmäler:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7440-0086	Gerzen	Turmhügel des Mittelalters.
D-2-7440-0109	Gerzen	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7440-0208	Gerzen	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Georg in Gerzen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.
D-2-7440-0209	Gerzen	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses in Gerzen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen sowie Gartenanlagen.

Hinweise

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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.

3.6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Johannesbrunner Straße* selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Im Ortskern von Gerzen befinden sich in ca. 250 m bis 400 m Entfernung folgende Baudenkmäler, zu denen jedoch keine direkte Sichtbeziehung besteht:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-74-135-1	Gerzen	Ehem. Hofmarkschloss, zweigeschossige und giebelständige Renaissance-Anlage mit steilem Satteldach, Fassadengliederung mit Fensterumrahmungen und Gesimsen, 1560/62; Schlosskapelle im arkatierten Anbau mit zwiebelbekröntem Eckturm, um 1695; mit Ausstattung.
D-2-74-135-2	Gerzen	Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Fassade mit Putzgliederungen, Dreiecksgiebel mit Aufsätzen, Mitte 19. Jh.
D-2-74-135-3	Gerzen	Pfarrhof; Wohngebäude und Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, westlich mit Halbwalm, Anlage des 18. Jh.; Ökonomiegebäude, massiver Satteldachbau, wohl gleichzeitig.
D-2-74-135-4	Gerzen	Pfarrkirche St. Georg, dreischiffige Staffelhalle mit Westturm, Mauerwerk des Mittelschiffs spätromanisch, 1500-1522 Erhöhung und Einwölbung des Mittelschiffs sowie Anlage des Chors und des nördlichen Seitenschiffs, 1872/73 Errichtung des südlichen Seitenschiffs, 1882 neugotischer Westturm, Gliederung durch Strebepfeiler und Dachfries am Chor, Turm dreigeschossig mit Eckstreben und Spitzhelm; mit Ausstattung; ehem. Friedhofskapelle, spätgotischer Bau, Ziegelstein mit Satteldach und kleinem Dachreiter, um 1500; nördlich der Pfarrkirche.
D-2-74-135-5	Gerzen	Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit teilweise vorgezogener Giebelfront, wohl 18. Jh., Fassadengliederung in historisierenden Formen um 1900.

4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Auf den Flachdächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen auch als aufgeständerte Elemente zulässig.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Einbeziehungssatzung *Johannesbrunner Straße* erfolgt das Planaufstellungsverfahren im *Vereinfachten Verfahren* gemäß § 13 BauGB.

Der Gemeinderat Gerzen hat am 15.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 15.06.2020, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2020 bis 03.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__.____.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Landratsamt Landshut:
 - Abteilung Untere Bauaufsicht,
 - Abteilung Kreisbau/ SG 44,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Tiefbauableitung
 - Abteilung Naturschutz,
 - Abteilung Wasserrecht,
 - Abteilung Feuerwehrwesen/ Kreisbrandrat,
 - Abteilung Untere Straßenverkehrsbehörde,
 - Abteilung Gesundheitswesen,
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband – Region 13 Landshut,
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Zweckverband Wasserversorgung Mittlere-Vils-Gruppe.

6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erreicht werden soll durch die vorliegende Planung weiterhin eine gezielte und dem Bedarf angepasste Entwicklung des Ortsteils Gerzen, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Ortserschließung der Johannesbrunner Straße, die an die Kreisstraße LA3 anbindet sowie über die Vilsbiburger Straße an die vorhandene Staatstraße St 2083 anbindet und als gesichert zu betrachten ist. Eine Ausbau weiterer öffentlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Ortsteil Gerzen mit der in diesem Zusammenhang aufgezeigten Weiterentwicklung, sowohl aus städteplanerischen, als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten noch eine verträgliche Entwicklung, abgestimmt auf den örtlichen Bedarf, darstellt.

7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1 Verkehr

7.1.1 Straßenverkehr

Der Ortsteil Gerzen ist über die Kreisstraße LA 3, die die Verbindung nach Landshut darstellt, und über die Staatstraße St 2083, die die Verbindung nach Vilsbiburg darstellt, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Johannesbrunner Straße aus über eine private Zufahrt.

7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Gerzen ist durch den LAVV (Landshuter Verkehrsverbund) an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle *Gerzen, Hofmark* sowie *Gerzen, Rathaus* werden durch die Linien 311 und 403 bedient. Weiterhin ist die Linie 623 durch das Mühlhofer Busunternehmen bedient.

7.1.3 Geh- und Radwege

Der Radwanderweg mit Nummer 12195 verläuft 30 m südwestlich des Planungsgebietes auf der Johannesbrunner Straße, der in ca. 550 m südöstlich des Geltungsbereiches an den Vilstalradweg anbindet.

7.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

7.3 Wasserwirtschaft

7.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Mittlere-Vils-Gruppe und insgesamt als gesichert zu betrachten.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Der bisher nicht erschlossene Geltungsbereich kann jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung zu tätigen.

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereiches erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation und ist als gesichert zu betrachten. Für das Planungsgebiet sind neue Kanaltrassen zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

7.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bodenversiegelung der Neuausweisung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).

Zudem wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, Gartenteich, Sickerschacht).

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7.4 Energieversorgung

7.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Baufläche mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Die Anschlüsse der Neuausweisung erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist Planauskunft über unterirdischen Anlagen der Bayernwerk AG einzuholen.

Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln im Hinblick auf erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.

7.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH
Siemensstraße 20
84030 Landshut

so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen.

Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten.

Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

8 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- Ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Die verkehrstechnische Erschließung der Neuausweisung hat unter Berücksichtigung der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W405 berechnet und im Zuge der Erschließung ausgeführt werden. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine Entfernung von maximal 75 m zwischen Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Verkehrslärm

Für das Planungsgebiet ist eine Lärmvorbelastung durch die unmittelbare Lage an der Johannesbrunner Straße gegeben. Da sich aber bereits eine Wohn- sowie Gewerbenutzung angesiedelt hat, werden keine neuen Anforderungen an einen besonderen Immissionsschutz generiert.

9.2 Gewerbelärm

Unmittelbar südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein nicht wesentlich störendes gewerblich genutztes Anwesen. Das weitere Umfeld des Planungsbereiches ist durch die Struktur einer Wohnnutzung geprägt. Dementsprechend sind in diesem Bereich keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten.

9.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der in angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich in Bezug auf auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß, auch an Sonn- und Feiertagen) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb der jeweiligen Erweiterungsbereiche stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	547

11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Im Zuge der Planaufstellung wurde hierzu eine Auswertung der im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten anhand der zur Verfügung stehenden Arteninformationen für das Kartenblatt TK 7440 (Aham) des Landesamtes für Umwelt LfU (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/) durchgeführt.

Nachfolgend sind die Arteninformationen für das Kartenblatt TK 7440 des Landesamtes für Umwelt LfU aufgelistet:

DEUTSCHER NAME	FLIESSGEWÄSSER	STREU-OBST	GRÜN-LAND	ÄCKER	SIEDLUNGEN
SÄUGETIERE					
Biber	1				
Großes Mausohr			4		1
Kleine Bartfledermaus		4			1
Fransenfledermaus					2
Braunes Langohr		4			1
Zweifarbflodermas					1
VÖGEL					
Habicht			2	2	2
Sperber	2	2	2	2	2
Schilfrohrsänger	2				
Teichrohrsänger	2				
Feldlerche			1	1	
Eisvogel	2				
Wiesenpieper			2	3	
Baumpieper					3
Mauersegler					1
Graureiher	1		1	2	
Waldohreule			1	1	2
Uhu	1	2	1	2	
Mäusebussard	2		1	1	2
Bluthänfling			2	1	2
Erlenzeisig					2
Flussregenpfeifer	1			2	
Rohrweihe			2	1	
Hohltaube			2	2	
Dohle			2	2	1
Wachtel			1	1	
Kuckuck		2	2	2	2
Blaukehlchen	1			3	
Höckerschwan	2		2		3
Mehlschwalbe	2		2		1

DEUTSCHER NAME	FLIESSGE- WÄSSER	STREU- OBST	GRÜN- LAND	ÄCKER	SIEDLUN- GEN
VÖGEL					
Schwarzspecht					2
Goldammer			2	2	
Baumfalke					
Turmfalke		2	1	2	2
Bekassine			2		
Teichhuhn	2				
Gelbspötter	2				2
Rauchschwalbe	2		2		1
Neuntöter			2	2	1
Feldschwirl	2		3		
Wiesenschafstelze			1	1	
Großer Brachvogel			1	2	
Pirol			2	3	3
Feldsperling		2	2	2	2
Rebhuhn				1	
Wespenbussard			2		
Gartenrotschwanz					2
Grauspecht		2			2
Grünspecht		1			1
Uferschwalbe	3				
Waldschnepfe			3		
Waldkauz					2
Dorngrasmücke				2	
Klappergrasmücke			3	3	2
Schleiereule			1	2	1
Kiebitz			1	1	

1 = Hauptvorkommen; 2 = Vorkommen; 3 = potentielles Vorkommen; 4 = Jagdhabitat



Haupteingriff

Für das Planungsgebiet wird hier der in Anspruch genommene Lebensraumtyp *Grünland* betrachtet. Ergänzend aufgeführt wurden zudem die im unmittelbaren Umgriff vorhandenen Lebensraumtypen *Fließgewässer*, *Streuobst*, *Äcker* und *Siedlungen*.

Am Eingriffsort selbst wird landwirtschaftliches Intensivgrünland durch Überbauung / Versiegelung und in Folge auch Wohn- / Freizeitnutzung in Anspruch genommen. In oben stehender Liste werden im Hauptvorkommen die Arten Feldlerche, Graureiher, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Turmfalke, Wiesenschafstelze, Großer Brachvogel, Schleiereule und Kiebitz genannt und wie folgt abgeschichtet:

Feldlerche	Brutvorkommen unwahrscheinlich wegen Ortsnähe sowie intensiver Nutzung des Grünlandes
Graureiher	keine Beeinträchtigung, brütet nicht in Ortsnähe
Waldohreule	bevorzugt Feldgehölze, Waldränder, Baumgruppen; Vorkommen unwahrscheinlich
Uhu	eher in strukturreichen Mischwäldern
Mäusebussard	Bruthabitat in Gehölzen; Grünland nur Nahrungshabitat
Turmfalke	aufgrund von Siedlungsnähe Vorkommen unwahrscheinlich
Wiesenschafstelze	Brutvorkommen im weiteren Umfeld möglich, aufgrund der intensiver Grünlandnutzung unwahrscheinlich
Großer Brachvogel	aufgrund von Siedlungsnähe sowie intensiver Nutzung Vorkommen unwahrscheinlich
Schleiereule	bevorzugt offene strukturreiche Kulturlandschaft
Kiebitz	aufgrund von Siedlungsnähe sowie intensiver Nutzung Vorkommen unwahrscheinlich

Die potenziell auf Grünland vorkommenden Vogelarten erfahren aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs und den ausreichen verbleibenden Lebensräumen im Umfeld keine bestandsgefährdenden Benachteiligungen. Die dort verzeichneten Arten erfahren keine wesentlichen Beeinträchtigungen so dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNG

12 ANLASS

Die Gemeinde Gerzen hat beschlossen für den Ortsteil Gerzen eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.

In Zuge der geplanten Erweiterung ist die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für die sogenannte *Vereinfachte Vorgehensweise* greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

13 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

13.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planungsbereich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* (D 65) und darin in der Untereinheit *Vilstal* (060-B).

13.2 Potentiell natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Einbeziehungssatzung *Johannesbrunner Straße* ein *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald*.

13.3 Vorhandene Vegetation

Der Geltungsbereich wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen im Planungsgebiet nicht vor.

13.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Nächstgelegene Biotopstrukturen sind nach Aussagen der Biotopkartierung die Biotope 7440-0067-001 und 7440-0067-002 *Vegetation an der Vils zwischen Gerzen und Aham* jeweils in ca. 170m südöstlicher Entfernung sowie in ca. 275 m südlicher Entfernung zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.

13.5 Boden

Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit des *Isar-Inn-Hügellandes*. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit *älterer Teil* innerhalb der Einbeziehungssatzung *Johannesbrunner Straße* anzutreffen.

Boden

Die Bodenkarte (M 1:200.000) beschreibt den Boden im Planungsgebiet als *überwiegend Anmoorgleye und Moorgleye und gering verbreitet Gleye aus carbonatfreien Talablagerungen*. Weiterhin liegen nach der Moorbodenkarte (M 1:25.000) für den Geltungsbereich *vorherrschend Anmoorgleye und Moorgleye, gering verbreitet Gley über Niedermoor, humusreicher Gley und Naßgley, teilweise degradiert* vor.

Der Geltungsbereich verfügt über einen Bodenzwertzahl vom 54. Detaillierte Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

13.6 Wasser

Im Planungsgebiet sind keinerlei permanent wasserführende Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt die Vils dar, der ca. 180 m östlich des Planungsgebietes verläuft.

Weiterhin befindet sich das Geltungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Johannesbrunner Straße* liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

13.7 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist teilweise bereits bebaut, so dass keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes oder eine besondere Wärmeausgleichsfunktion gegeben ist. Nur die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche, die jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

14 SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt ausschließlich auf strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund ihrer hohen Nutzungsintensität, gekoppelt mit fehlenden Grünstrukturen kaum Lebensraumfunktionen aufweisen.

Biotope, gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen oder sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Strukturelemente werden im Zuge der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Weder im Arten- und Biotopschutzprogramm, noch in der Artenschutzkartierung oder sonstigen übergeordneten Planungen werden vertiefende zum Planungsausschnitt getroffen.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist für Ackerfläche in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Schutzgut Boden

Naturräumlich dominieren im Planungsbereich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägte Böden. Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen jedoch für den speziellen Standort nicht vor.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, somit liegt auch keine Auenfunktion, jedoch ein wassersensibler Bereich vor. Wasserwirtschaftliche Berechnungen oder Nachweise liegen nicht vor, es kann aber auf Grund der topografischen Verhältnisse davon ausgegangen werden, dass Grundwasserzuflüsse, Hangschichtquellen und oberflächennahe wasserführende Bodenschichten nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Wasser ist in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet hat weder eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, noch als Schneise für den Austausch von Luftmassen und den Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete inne.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich stellt sich ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Nennenswerte sonstige Naturausstattungen mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Zusammenfassung:

SCHUTZGUT	BEWERTUNG
Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	Kategorie I (oberer Wert)
Boden	Kategorie II (unterer Wert)
Wasser	Kategorie II (unterer Wert)
Klima und Luft	Kategorie I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Kategorie I (oberer Wert)

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

* Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch

Insgesamt kann somit aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes für das Planungsgebiet gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (oberer Wert) erfolgen.

15 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

15.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend der Intensität bewerteten, Eingriffsfläche räumlich überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

15.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des Eingriffs dargestellt:

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M ²)
Bau- und Erschließungsflächen	547
Gesamteingriffsfläche	547

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **547m²**.

15.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Auf Grund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ B (Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 und entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

B I: 547 m² werden der Kategorie I (Gebiete niedriger Bedeutung) zugeordnet.

15.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Für die Neuausweisung wird der Faktor mit 0,35 (Spanne 0,20 bis 0,50) für das Feld B I im mittleren Bereich gewählt, da Verminderungsmaßnahmen möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein nötiges Mindestmaß,
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau,
- Hinweis auf versickerungsfreundliche Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens,
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel,
- keine Beeinträchtigung von Flächen für die naturgebundene Erholung.

15.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)	KOMPENSATIONSFAKTOR	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I	547	x 0,35	= 191
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche			191

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **191 m²**.

15.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 94/4, Gemarkung Gerzen, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziele

- Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Zielerreichung

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für das Grünland nach 10 Jahren, für die Gehölzentwicklung nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

- 1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland
Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterpflanzen mit hohem Kräuteranteil auf vorbereitetem Saatbett. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgut Nummer 01 für Blumenwiesen).

Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt ab Juni und September, mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstbäume erfolgt aus 4 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstübung und ein Verbisschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

15.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.:
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, online zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).

16 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

16.1 Hinweise

Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED oder natriumbedampft), v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

16.2 Artenlisten

Pflanzqualitäten

Die Begrünung im Planungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Flächen durchzuführen, wobei diese Mindestpflanzqualitäten gelten:

Bäume der Wuchsklasse 1

Einzelbaum: Qualität: H, m.B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Bäume der Wuchsklasse 2

Einzelbaum: Qualität: H, m. B., StU mind. 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Obstgehölze

Apfel-, Birne- und Zwetschge: Qualität: H, 2 x v., o. B., StU mind. 10-12

Walnuss: H, 3 x v., m.D.B., StU mind. 12-14

Geschnittene Hecken und Sträucher

Qualität: Str, 60-80, 100-125

Artenliste heimischer Gehölze

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im betreffenden Landschaftsausschnitt:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
und vergleichbare Arten.	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.	

Obstbäume

Äpfel:	Bohnapfel Engelsberger Große Kasseler Renette Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm
Birnen:	Bayerische Weinbirne Doppelte Philipps Neue Poiteau
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26 Nr. 139

und vergleichbare Sorten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu freier Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen (wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform) abzusehen.

17 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.03.2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV] vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY) :<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>