



Derzeit gültiger Flächennutzungsplan
Maßstab 1/5000



Flächennutzungsplan Fortschreibung
Maßstab 1/5000



Zeichenerklärung

-  Gewerbliche Baufläche
Gewerbegebiet
-  Flächen für die Abfallentsorgung
-  Grünflächen
-  Geltungsbereich der Änderungen
-  Flurstücksnummer
-  Grundstücksgrenze bestehend
-  zu pflanzender Baum (nicht lagegenau)
-  Gehölzsaum
-  Bodendenkmal

VERFAHRENSVERMERKE

Dem Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung wurde von der Gemeinde Gerzen am 22.05.2023 im Grundsatz zugestimmt und er hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.06.2023 bis 25.07.2023 öffentlich ausgelegen.

Gerzen, den

Die Flächennutzungsplanänderung wurde als Entwurf in der Fassung vom 21.08.2023 von der Gemeinde Gerzen am 21.08.2023 gebilligt und hat gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2023 bis einschließlich 09.10.2023 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 31.08.2023 bekannt gemacht.

Gerzen, den

Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom unter Berücksichtigung der Abwägungsbeschlüsse vom und festgestellt.

Das Landratsamt Landshut hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Gerzen, den

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt

Gerzen, den

Gemeinde Gerzen



Planbezeichnung

Flächennutzungsplanänderung
Deckblatt Nr. 7
Gewerbegebiet Kaiserfeld - BA III

Planung und Umweltbericht

architektur.stadt.planung
oberprillerarchitekten
jakob oberpriller dipl.-ing., uni.architekt, stadtplaner, regierungsbaumeister BDA DAL5 DW
am schöllgraben 18 84187 hörmannsdorf
t 08702-91480 f 08702-91339 mail@oberprillerarchitekten.de

.....
Jakob Oberpriller

Plandatum

22.05.2023,
geändert 21.08.2023

VERFAHRENSVERMERKE

Dem Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung wurde von der Gemeinde Gerzen am 22.05.2023 im Grundsatz zugestimmt und er hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.06.2023 bis 25.07.2023 öffentlich ausgelegen.

Gerzen, den 26.09.2023



Johann Luger
1. Bürgermeister

Die Flächennutzungsplanänderung wurde als Entwurf in der Fassung vom 21.08.2023 von der Gemeinde Gerzen am 21.08.2023 gebilligt und hat gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2023 bis einschließlich 09.10.2023 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 31.08.2023 bekannt gemacht.

Gerzen, den 10.10.2023



Johann Luger
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.11.2023 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.08.2023 unter Berücksichtigung der Abwägungsbeschlüsse vom 20.11.2023 festgestellt.

Das Landratsamt Landshut hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 06.02.2024 AZ 401/Flugh. D09/Gerzen gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 25.04.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Gerzen, den 25.04.2024



Johann Luger
1. Bürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gerzen, den 25.04.2024



Johann Luger
1. Bürgermeister

Derzeit g
Maßstab

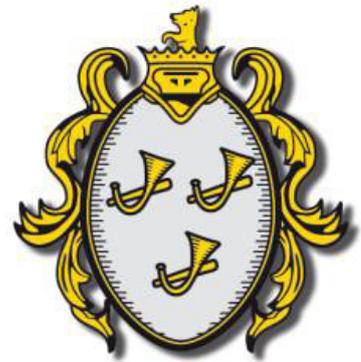
Gemeinde Gerzen



Planbezeichnung

Flächennutzungsplanänderung
Deckblatt Nr. 7
Gewerbegebiet Kaiserfeld - BA III

GEWERBEGEBIET KAISERFELD BA III
GEMEINDE GERZEN
LANDKREIS LANDSHUT



FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
DECKBLATT NR. 7

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Anlass und Planungsziel	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Ausgangssituation	4
3. Lage und Größe des Planungsgebiets	4
4. Erschließung	5
4.1 Verkehrserschließung, ÖPNV, ruhender Verkehr	5
4.2 Ver- und Entsorgung	5
5. Bodendenkmäler	5
6. Abwasser und Niederschlagswasser	6
7. Umweltbericht und Eingriffsregelung	6

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 7 mit integriertem Landschaftsplan 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. **Anlass und Planungsziel**

die Gemeinde Gerzen beabsichtigt folgende Änderung am Flächennutzungsplan vorzunehmen:

Darstellung einer am nördlichen Ortsrand von Gerzen gelegenen Fläche als gewerbliche Baufläche. Hauptziel ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die Umwandlung von derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen in ein Gewerbegebiet.

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 Ausgangssituation

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.

Südlich des neu überplanten Bereichs befinden sich gewerbliche Bauflächen (Bebauungsplan Gewerbegebiet Gerzen G02); die vorliegende Deckblattänderung bezieht einen Teil dieser bereits überplanten Fläche mit ein, da dieser Bereich mit dem gemeindlichen Wertstoffhof bebaut ist, dessen Zufahrt mitgenutzt und verlängert werden soll

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 in die Deckblattänderung 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. Erschließung

4.1 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 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.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die entstehende Bebauung wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

5. Bodendenkmäler

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist innerhalb des Planungsbereiches 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 wie 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.

6. 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.

7. 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.

Gerzen, den

20.11.2023

Gemeinde Gerzen

Johann Luger
Erster Bürgermeister

GEWERBEGEBIET KAISERFELD BA III
GEMEINDE GERZEN
LANDKREIS LANDSHUT



GEWERBEGEBIET KAISERFELD BA III
GEMEINDE GERZEN
LANDKREIS LANDSHUT



FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
DECKBLATT NR. 7

UMWELTBERICHT

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 7

UMWELTBERICHT

UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 7 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerzen.

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

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14,15 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. (§ 14 BNatSchG).

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. (§ 15 BNatSchG)

1.2 Baugesetzbuch

Am 20.07.04 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau; BGBl 2004I S. 1359) in Kraft getreten. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Satz 5 im oben genannten Paragraphen ordnet die Anwendung des § 15 Abs. 3 BNatSchG an. Damit wird auf die sog. „Agrarflächen-Schutzklausel“ Bezug genommen, die in dieser gesetzlichen Regelung verankert ist.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

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

1.4 Naturschutz, Arten- und Biotopschutz

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

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

Durch das Vorhaben ist keine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs 1 i.V.m. Abs 5 BNatSchG zu erwarten.

Es befinden sich keine per Rechtsverordnung oder Gesetz (§30 BNatSchG) geschützten Flächen bzw. Bestandteile der Natur im Änderungsbereich des FNP.

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der neu überplante Bereich liegt in Gerzen nördlich des bestehenden Ortsrandes und des dort situierten Wertstoffhofes auf der Westseite der Staatsstraße St 2083 (Frontenhausener Straße) und grenzt im Süden an ein mit gewerblicher Nutzung überplantes Gebiet an, das erst teilweise bebaut ist. Bei der Bebauung handelt es sich um den gemeindlichen Wertstoffhof.

Die weiteren, nördlich und östlich an das neue Gewerbegebiet angrenzenden Flächen sind ebenso wie die Fläche des neuen Baugebietes als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Gerzen. Mit dem Gewerbegebiet sollen ortsnahe Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 2,36 ha.

Nähere Erläuterung hinsichtlich Nachweis entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bezogen auf die Ausweisung von Bauland auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Begründung „1. Anlass und Planungsziel“.

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

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

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Gerzen, den

20.11.2023

Gemeinde Gerzen
Johann Luger
Erster Bürgermeister