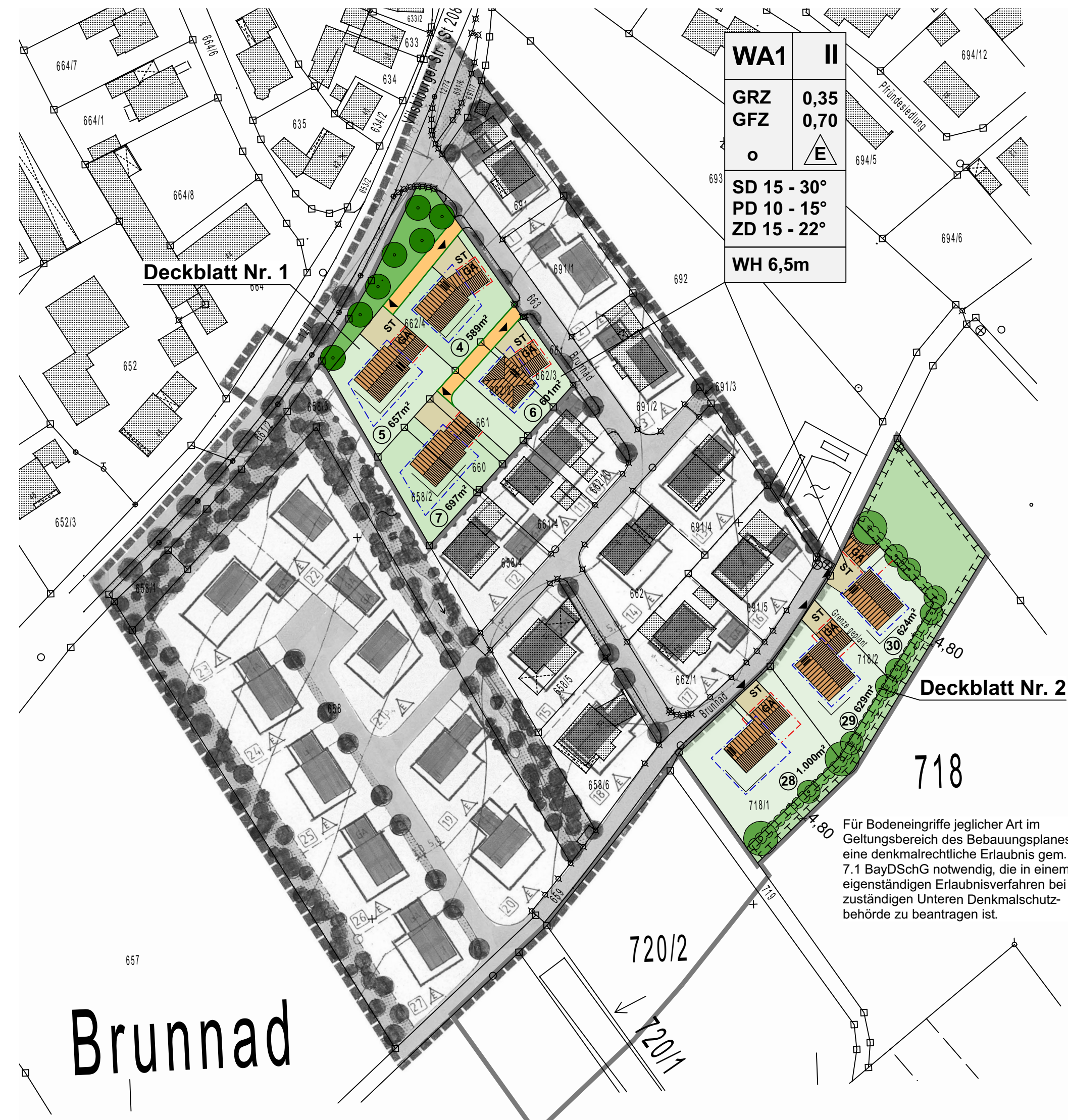
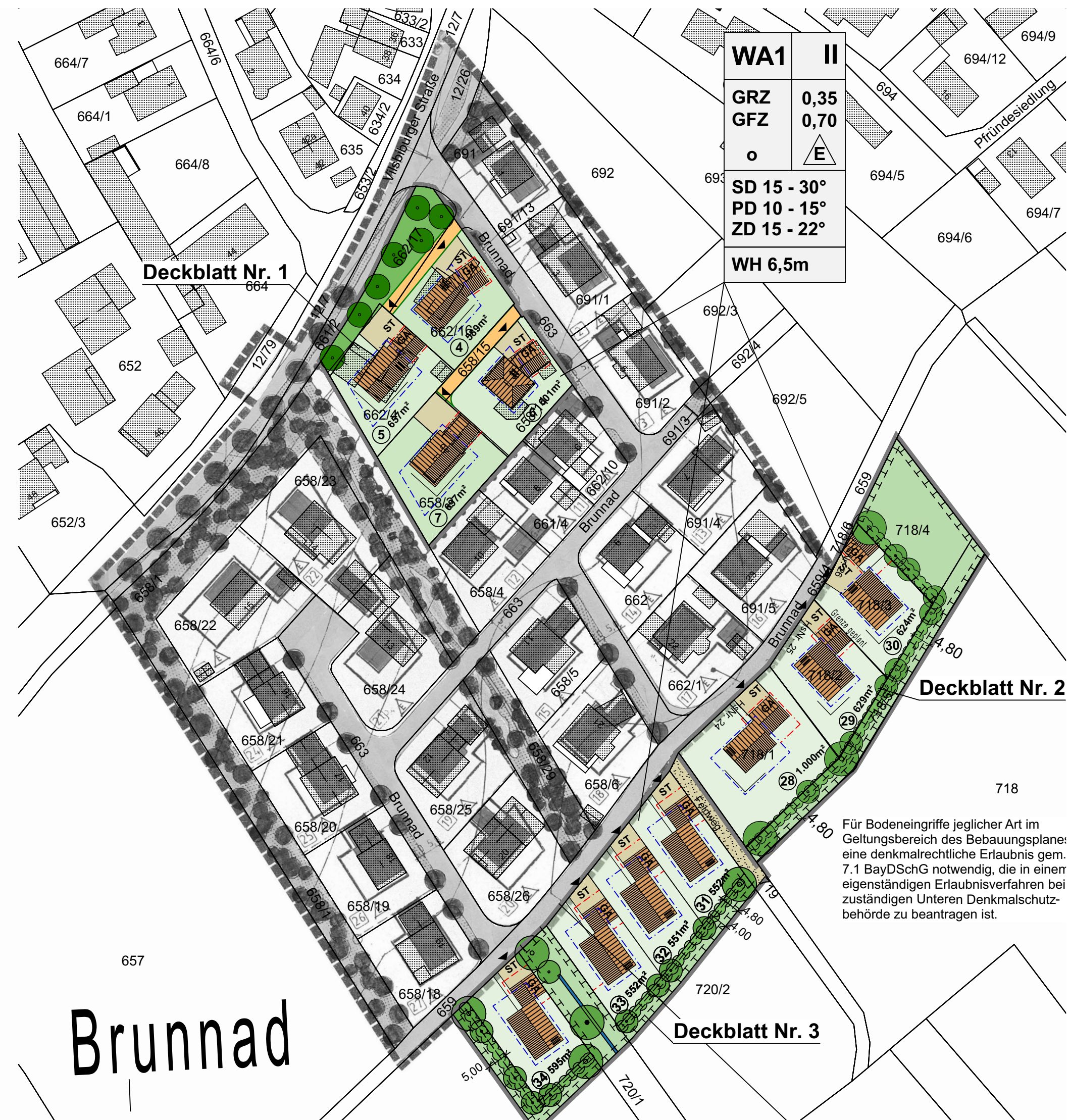




Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Brunnad" mit Deckblatt Nr. 2



Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan "Brunnad"

# GEMEINDE GERZEN

## A Bebauungsplan

Änderung Bebauungsplan Brunnad - 3. Deckblatt  
Festsetzungen durch Zeichen (B1)  
(Textliche Festsetzungen B2)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Garagen GA
- II z.B. 2 Vollgeschoße
- öffentliche Verkehrsfläche
- vorgeschlagene Baukörper
- ST Stellplatz nach §12 BauNVO
- Grünfläche öffentlich, Straßenbegleitgrün
- Ein-/Ausfahrt
- Pflanzung "Einzelbaum"

### Ergänzung Deckblatt Nr. 2, 3

**Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**  
**Ortsrandeingrünung**  
Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen

**Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**  
Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:

- Bäume 1. Wuchsordnung
- Bäume 2. Wuchsordnung
- Sträucher
- zu erhaltender Baum

### Hinweise (C1)

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 718 Flurnummer
- 4,80 Vermaßung in Meter
- vorhandener Graben

Entwurf: 24.04.2023 Geändert: 24.07.2023

Bearbeitung Bebauungsplan:

Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße  
84140 Gangkofen  
Tel. 08722/96997-0  
Fax. 08722/96997-1



M 1:1000

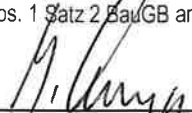
**Gemeinde Gerzen**  
**Bebauungsplan "Brunnad" Deckblatt Nr. 3.- Verfahrensvermerke**  
**Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den 25.04.2023



  
 Johann Luger, Erster Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Brunnad“ wurde in der Fassung vom 24.04.2023 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2023 bis einschließlich 06.06.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den 28.04.2023



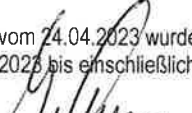
  
 Johann Luger, Erster Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ in der Fassung vom 24.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2023 bis einschließlich 06.06.2023 beteiligt.

Gerzen, den 28.04.2023



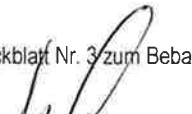
  
 Johann Luger, Erster Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2023 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ in der Fassung vom 24.07.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerzen, den 25.07.2023



  
 Johann Luger, Erster Bürgermeister

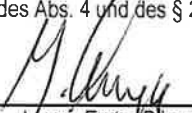
**5. Bekanntmachung:**

Der Beschluss des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ nach § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde Gerzen wurde am 26.10.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gerzen, Zimmer 06 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gerzen, den 27.10.2023



  
 Johann Luger, Erster Bürgermeister

# Gemeinde Gerzen

## Bebauungsplan – Deckblatt Nr. 3 „Brunnad“ - Gerzen

- A Bebauungsplan
- B 1 Festsetzungen durch Zeichen
- B 2 Festsetzungen durch Text
- C 1 Hinweise durch Zeichen  
Begründung



Luftbild

Gefertigt: 24.04.23

Geändert: 24.07.23

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: [info@architekt-bichler.de](mailto:info@architekt-bichler.de)

Bearbeitung Grünplanung  
Martin Karlstetter, planwerkstatt karlstetter  
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen  
Tel.: 07832 / 2763, Fax 939508  
e-mail: [Karlstetter-Marklkofen@t-online.de](mailto:Karlstetter-Marklkofen@t-online.de)

## **B 2 Festsetzungen durch Text**

Alle textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (F), die bereits mit Deckblatt 3 an die besonderen Erfordernisse des ökologischen Ausgleichs und der Ortsrandeingrünung angepasst wurden, behalten weiter ihre Gültigkeit. Folgende Festsetzungen werden ergänzt:

Punkt 4.2 (als letzter Satz):

Für die Entwicklung einer Extensivwiese auf vormals als Intensivgrünland genutzten Flächen hat durch Grünlandumbruch mit anschließender Neuansaat entsprechend den vorherigen Festsetzungen zu erfolgen.

Punkt 4.3

Der Baumbestand im Bereich des Grabens (Fl.Nr. 720/1) ist zu erhalten. Die natürliche Vegetationsentwicklung entlang des Grabens ist zu dulden.

### **Ergänzung Hinweise zur Planung:**

#### **G Hinweise**

##### **Hinweis auf hohen Grundwasserstand**

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich, bedingt durch hohe Grundwasserstände. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind daher vom Bauherrn eigenverantwortlich nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 18533) wasserdicht und auftriebssicher vor drückendem Wasser zu schützen.

##### **Hinweis zur Verwendung überschüssigen Oberbodenmaterials**

Überschüssig anfallendes Oberbodenmaterial soll einer möglichst hochwertigen Verwendung zugeführt werden, z.B. zur Renaturierung von Flächen oder für landschaftsgestalterische Maßnahmen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet wird, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht werden. Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens bzw. dem Aufbringen auf einer Fläche mit mehr als 500 m<sup>2</sup> oder bei einer Auffüllung von mehr als 2 m bedarf es einer baurechtlichen Genehmigung.

Alle textlichen Festsetzungen (A-F), sowie Hinweise zur Planung (G) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, in kraftgetreten am 29.10.1999, mit Deckblatt Nr. 1, in kraftgetreten am 14.10.2011, und Deckblatt Nr. 2, in kraftgetreten am 02.12.2021 bleiben unverändert gültig.

Für Deckblatt Nr. 3 gelten damit neben den oben genannten Ergänzungen zur Grünordnung die Festsetzungen zu WA1 aus Deckblatt Nr. 1, die Hinweise zur Planung (G) aus Deckblatt 2, sowie die weiteren Festsetzungen (A-F) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 719, 720, 720/1 und 720/2, jeweils Gemarkung Gerzen.

**Gemeinde Gerzen**  
**Bebauungsplan "Brunnad" Deckblatt Nr. 3 - Verfahrensvermerke**  
**Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Johann Luger, Erster Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Brunnad“ wurde in der Fassung vom 24.04.2023 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2023 bis einschließlich 06.06.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Johann Luger, Erster Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ in der Fassung vom 24.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2023 bis einschließlich 06.06.2023 beteiligt.

Gerzen, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Johann Luger, Erster Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2023 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ in der Fassung vom 24.07.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerzen, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Johann Luger, Erster Bürgermeister

**5. Bekanntmachung:**

Der Beschluss des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ nach § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde Gerzen wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Brunnad“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gerzen, Zimmer 06 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gerzen, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Johann Luger, Erster Bürgermeister

# Gemeinde Gerzen

## Bebauungsplan – Deckblatt Nr. 3 „Brunnad“ - Gerzen

### Begründung

Gefertigt: 24.04.23

Geändert: 24.07.23

---

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: info@architekt-bichler.de

---

Bearbeitung Grünplanung  
Martin Karlstetter, planwerkstatt karlstetter  
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen  
Tel.: 07832 / 2763, Fax 939508  
e-mail: Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

## **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB Änderung Bebauungsplan „Brunnad“ mittels Deckblatt Nr. 3**

### **1. Grundlagen**

Der Bebauungsplan „Brunnad“ wurde vor ca. 23 Jahren von der Gemeinde Gerzen aufgestellt. Der Umgriff des gesamten Bebauungsplanes umfasst ca. 24.600 m<sup>2</sup>. 2011 wurde ein Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan rechtskräftig. Dieses umfasst eine Fläche von ca. 3.150 m<sup>2</sup> und setzt eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, anstatt der ursprünglich vorgesehenen Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser fest. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nunmehr ausschließlich Einfamilienhäuser festgesetzt. Ein Großteil der Parzellen ist zwischenzeitlich auch bebaut.

Mit der Aufstellung von Deckblatt Nr. 2 wurde 2021 die Abgrenzung des Bebauungsplanes um drei weitere Parzellen für Einfamilienhäuser im Südosten erweitert. Der Umfang betrug ca. 2.285 m<sup>2</sup>.

Bereits damals wurde, nachdem die Erschließung durch bestehende Siedlungsstraßen ohnehin gesichert ist, darüber diskutiert, den Bebauungsplan auf die ganze Breite des bestehenden Siedlungsgebietes im Sinne einer Ortsabrundung mit Ortsrandeingrünung zu erweitern. Allerdings war eine Verfügbarkeit der Grundstücke (Kirchengrund), noch nicht absehbar. Nun wird eine mögliche Bebauung jedoch positiv gesehen.

Die Gemeinde Gerzen hat daher die Aufstellung eines weiteren Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Brunnad beschlossen, welches eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes südlich der Erschließungsstraße um 4 weitere Parzellen, sowie eine Ergänzung der Ortsrandeingrünung aus Deckblatt Nr. 2 vorsieht. Der vorhandene Entwässerungsgraben auf Parzelle 720/1, sowie der Feldweg auf Parzelle 719 zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Süden bleiben dabei weiter erhalten. Die Erweiterungsfläche beträgt insgesamt ca. 3.321 m<sup>2</sup>.

Im Rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Umgriff von Deckblatt Nr. 3 als Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie- Landschafts- und Ortsbild dargestellt. Weiterhin sind auf einer Teilfläche Dauerkleingärten festgesetzt. Diese bestanden ursprünglich auch, wurden jedoch schon seit langer Zeit aufgegeben. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Zukünftig soll in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen.

Eine Darstellung als Siedlungsfläche mit Ortsrandeingrünung wie in nordöstlicher Richtung dargestellt konnte aufgrund besitzrechtlicher Problemstellungen nicht verfolgt werden. Somit entspricht die geplante Erweiterung trotz der Abweichung von der Flächennutzungsplandarstellung den ursprünglichen Grundzügen der Planung.

In einem Parallelen Verfahren kann nun der FNP mittels eines Deckblattes angepasst werden. Im Umgriff von Deckblatt Nr. 3 soll dabei als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.

Das Plangebiet stellt sich von der Topographie als relativ ebenes Gelände dar, welches von Nordwesten nach Südosten leicht abfällt.

Die Planung in der „Änderung Bebauungsplan Brunnad – 3. Deckblatt“ entspricht den Planungszielen der Gemeinde Gerzen und hier vor allem der Ortsrandeingrünung und Ortsabrundung.

Die Grundkonzeption des Baugebietes bleibt trotz der beabsichtigten geringfügigen Erweiterung im Wesentlichen unberührt. Die Festsetzungen des Bestandes gelten auch für die Erweiterungsflächen, Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich, da die Erschließungsstraßen bereits vorhanden sind. Entsprechend kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## **2. Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

### **2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Für den gesamten Bebauungsplan mit Deckblatt 1 bis 3 sollen zukünftig die Festsetzungen zu WA 1 gelten. Diese haben sich bei den bereits bebauten Parzellen bewährt und bleiben deshalb unverändert.

### **2.2 Bauweise**

Die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Bauweise bleiben unverändert. Die Bebauung der Erweiterung soll sich so nahtlos in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen.

### **2.3 Baukörper**

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden, Einfriedungen und Gestaltung des Geländes etc. bleiben unverändert. Sie haben sich bei der bisherigen Bebauung bewährt.

### **2.4. Erschließung**

Die Erschließung des Erweiterungsgebietes ist durch vorhandene Siedlungsstraßen sichergestellt. Es sind dazu keinerlei Um- oder Ausbaumaßnahmen erforderlich. Die Parzellen des vorliegenden Deckblattes sind voll erschlossen.

### **2.5. Grundstücksentwässerung**

Die Abwasserbeseitigung für die vier Parzellen im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Brunnad wird im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Schmutzwasserkanäle in der Ortsstraße Brunnad zur dortigen Pumpstation und weiter zur Kläranlage nach Gerzen geleitet. Sowohl die Schmutzwasserleitungen, als auch die Pumpstation, sind ausreichend dimensioniert dieses zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen. Für die bestehende Kläranlage in Gerzen wurde mit Bescheid vom 09.02.2021 eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Ausbaugröße entspricht 1.850 EW. Derzeit ist die Kläranlage Gerzen mit 1.500 EW belastet. Somit sind noch genügend freie Kapazitäten für die Schmutzwasserbehandlung vorhanden.

Das Niederschlagswasser soll, wie im restlichen und bestehenden Baugebiet Brunnad, über private Regenwasserzisternen zurückgehalten und anschließend über einen bestehenden Entwässerungsgraben (Fl. Nr. 720/1 bzw. 728/0, beide Gemarkung und Gemeinde Gerzen) in die Vils (Fl. Nr. 1823/0, Gemarkung und Gemeinde Schalkham) geleitet. Für das bestehende Baugebiet Brunnad mit Deckblatt Nr. 2 liegt dazu eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für diese Form der Einleitung vor.

Die neu entstehenden Baugrundstücke verbleiben im Besitz der Kirche und sollen als Erbbauparzellen vergeben werden. An die Kirche als Eigentümerin wird appelliert, Zisternen zur Rückhaltung zu realisieren. Eine Pflicht Seitens der Gemeinde ist Mangels Eigentum bzw. Rechtsgrundlage nicht durchsetzbar.

Ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, hat die Kirche bzw. der Erbbauberechtigte in eigener Verantwortung zu prüfen.

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht der Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMWBV 2021).

Die Bilanzierung erfolgt im Regelverfahren, da nicht alle Kriterien für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise erfüllt sind.

#### 3.1 Eingriffsermittlung

##### *Bestandsbewertung*

Die gesamte Eingriffsfläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker A11, Intensivgrünland G11) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigt keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet.

##### *Ermittlung der Eingriffsschwere*

| Nutzungsbereich             | Eingriffsfaktor |
|-----------------------------|-----------------|
| WA gemäß festgesetzter GRZ: | 0,35            |

##### *Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor*

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung des vorhandenen Grabens mit Gehölzbestand, Verpflichtung zur Duldung der natürlichen Gehölzentwicklung

Daraus resultiert ein Planungsfaktor von 5%

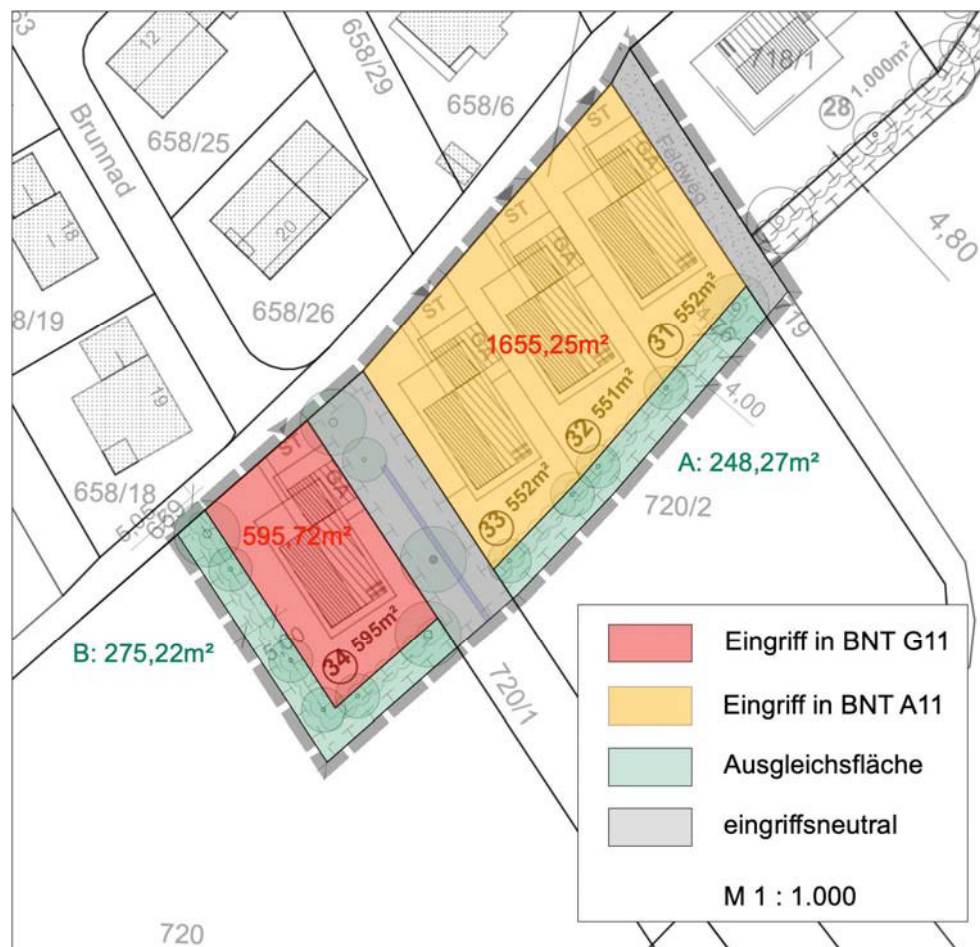
##### *Eingriff*

|                                                          |        |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|
| Eingriffsfläche                                          |        | -2.251 qm         |
| Ausgangszustand: geringe Bedeutung (A11, G11)            | x 3 WP |                   |
| Bewertung Ausgangszustand                                |        | -6.753 WP         |
| Eingriffsschwere/Beeinträchtigungsfaktor (=GRZ 0,35)     | x 0,35 |                   |
| = Ausgleichsbedarf ohne Vermeidung                       |        | -2.364 WP         |
| Planungsfaktor bei umfassenden Vermeidungsmaßnahmen: 20% | x 0,95 |                   |
| <b>Kompensationsbedarf gesamt</b>                        |        | <b>- 2.245 WP</b> |

#### 3.2 Kompensation

|                                                       |       |        |
|-------------------------------------------------------|-------|--------|
| Ausgleichsfläche A                                    |       |        |
| Gesamtfläche                                          |       | 248 qm |
| Ausgangszustand: A11 Acker                            | 2 WP  |        |
| Prognosezustand: B112 Mesophiles Gebüsch (mit Säumen) | 10 WP |        |
| Abschlag Timelag                                      | --    |        |

|                                                       |        |                 |
|-------------------------------------------------------|--------|-----------------|
| Aufwertung (Differenz WP Ausgangs-/Prognosezustand)   | x 8 WP |                 |
| Kompensationsumfang                                   |        | 1.984 WP        |
| Ausgleichsfläche B                                    |        |                 |
| Gesamtfläche                                          |        | 275 qm          |
| Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland                 | 3 WP   |                 |
| Prognosezustand: B112 mesophiles Gebüsch (mit Säumen) | 10 WP  |                 |
| Abschlag Timelag                                      | --     |                 |
| Aufwertung (Differenz WP Ausgangs-/Prognosezustand)   | x 7 WP |                 |
| Kompensationsumfang                                   |        | 1.925 WP        |
| <b>Kompensationsumfang gesamt</b>                     |        | <b>3.909 WP</b> |



### 3.3 Bilanz

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Summe Kompensationsbedarf | - 2.245 WP |
| Summe Kompensationsumfang | + 3.909 WP |
| Bilanz                    | + 1.664 WP |

Die Eingriffe können demnach mit den internen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

#### 4. Spezieller Artenschutz und FFH-Verträglichkeit

Das für Wohnnutzungen vorgesehene Planungsgebiet wird im Bestand überwiegend ackerbaulich, südlich des bestehenden Grabens als Intensivgrünland genutzt. Aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bestandsbebauung ist die Fläche nicht als Bruthabitat für Bodenbrüter geeignet. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist somit nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 7440-371 „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“ ist die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck abzuschätzen. Gemäß der FFH-VA (s. Anlage) ergeben sich aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

#### 5. Bodendenkmäler

Im Planungsbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Im näheren Umfeld (ab 200 m Entfernung) sind mehrere Bodendenkmäler dokumentiert. Die geplante Siedlungsfläche ist als archäologische Verdachtsfläche bewertet.



Abb. 2 Bodendenkmäler, Quelle: BayernAtlas

Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Im Einzelnen ist wie folgt vorzugehen:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Bodendenkmälern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand Juli 2008, [http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der Fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen, sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

Planfertiger:

Gangkofen, .....

.....  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Gerzen

.....  
Johann Luger, Erster Bürgermeister