



# Gemeinde Gerzen

## Einbeziehungssatzung Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“

### Präambel

Die Gemeinde Gerzen

erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den §§ 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I 1802) folgende Einbeziehungssatzung:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Entwurf: 13.06.2023

Geändert: 22.07.2024

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 –

# Satzung der Gemeinde Gerzen über die Einbeziehung von Außenbereichsfächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“ (Einbeziehungssatzung)

Vom 22.07.2024

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Gerzen folgende Satzung:

## § 1

Das Grundstück Fl.Nr. 813 (Teilfläche) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lichtenhaag (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Die durch Planzeichen festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (Ausgleichsfläche) ist mit folgenden Elementen anzulegen:

Strauchhecke am Nordrand:

- zweireihige Pflanzung mit Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen von 1,5 m
- zu verwendende Arten (mindestens 50% der Artenliste in Gruppen zu 2 bis 3 Exemplaren):

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm;  
nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

- Abstandsvorschriften gem. den Art. 47 und 48 AGBGB sind zu berücksichtigen.
- Die Pflanzung ist in der Aufwuchsphase vor Wildverbiss zu schützen.
- Die neu gepflanzten Gehölze sind insbesondere in den ersten zwei Jahren nach der Pflanzung bei Bedarf zu wässern und auszumähen.

Artenreiche Frischwiese (übrige Fläche):

- Herstellung: durch Eggen, Saatbettbereitung und anschließende Ansaat von gebietseigenem Saatgut (Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HU)), vorzüglich durch Mähgutübertragung aus artenreichen, regionalen Wiesen); Pflanzung eines Apfel-, Birn- oder Kirschbaums (Hochstamm), regionaltypische und robuste Sorte.

- Entwicklungspflege: Schröpfungsmahden mit Mähgutabfuhr nach Bedarf in den beiden ersten Jahren nach Ansaat; anschließend 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr (1. Mahd nach 01. Juli, Herbstmahd); Aussparung eines ca. 3m breiten Saums am Heckenrand auf halber Länge, bei jeder Mahd auf wechselnden Standorten
- Zum Schutz von Kleintieren und Insekten wird als Schnitthöhe bei der Mahd 10cm sowie die Mahd unter Verwendung eines Balkenmähwerks oder Messermähwerks empfohlen. Mähgut vor Abtransport ein bis drei Tage auf der Fläche liegen lassen.
- Einsatz von mineralischer/ organischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig
- Die Ausgleichsfläche ist gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch eine dauerhafte Auspflockung kenntlich zu machen.

### § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gerzen, den.....

-Siegel-

---

Johann Luger, Erster Bürgermeister

## Hinweise durch Text

### 1. Bodenschutz – Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuheben 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 bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründüngung anzusäen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

### 2. Bodendenkmäler

Im Planungsbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Im näheren Umfeld (ab ca. 50 m Entfernung) sind mehrere Bodendenkmäler dokumentiert. Das Satzungsgebiet wird als archäologische Verdachtsfläche bewertet. Eingriffe in den Boden bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Auf die Erfordernis einer Sondierungsgrabung wird hingewiesen.

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.

Der Antragsteller hat dazu im Bereich von Bodendenkmälern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen

### 3. Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände

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

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

### 4. Grundwasserschutz

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

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.

**5. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser Privatgrund**

Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser nicht möglich. Es ist daher in den örtlichen Kanal des Mischsystems einzuleiten.

Zur Aufnahme von unverschmutztem Oberflächenwasser ist auf jeder Parzelle eine geschlossene Regenwasserzisterne mit einem Stauvolumen von 4 m<sup>3</sup> über das Nutzvolumen hinaus zu errichten und zu unterhalten.

**6. Leuchtmittel**

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) wird angeraten.

**7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Die nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG für Eingriffe in den Naturhaushalt nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen werden durch Planzeichen festgesetzt.

**8. Immissionsschutz**

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Satzungsgebiet unvermeidbar Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

**Gemeinde Gerzen**  
**Einbeziehungssatzung Lichtenhaag "Seyboldsdorfer Straße"**

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.06.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den...23.04.2024.....



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

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“ wurde in der Fassung vom 13.06.2023 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2024 bis einschließlich 23.05.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen, den...24.05.2024.....



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

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der der der Einbeziehungssatzung Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“ in der Fassung vom 13.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2024 bis einschließlich 23.05.2024 beteiligt.

Gerzen, den...24.05.2024.....



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

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2024 die Einbeziehungssatzung Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“ in der Fassung vom 22.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerzen, den...23.07.2024.....



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

**5. Bekanntmachung:**

Der Beschluss der Einbeziehungssatzung Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“ nach § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde Gerzen wurde am 31.07.2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“ 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. Die Satzung 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...31.07.2024.....



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

# Gemeinde Gerzen

## Einbeziehungssatzung Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“

### Begründung

Gefertigt: 06.06.23

Geändert: 22.07.2024

---

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

Der Gemeinderat Gerzen hat in der Sitzung am 26.06.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Lichtenhaag „Seyboldsdorfer Straße“ beschlossen.

Hierbei handelt es sich um eine Erweiterung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lichtenhaag am Südwestlichen Ortsrand um ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Im Geltungsbereich der Satzung soll sich damit die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB), zukünftig nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen, und im Weiteren nach § 34 BauGB richten.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten zunächst unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung in Form von drei Parzellen mit Einfamilienhäusern. Diese liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lichtenhaag, jedoch außerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes „Schloßfeld“, welcher entlang der Seyboldsdorfer Straße ein Mischgebiet, bzw. im Süden ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem Schreinereibetrieb festsetzt.

Nördlich des geplanten Erweiterungsgebietes führt die Seyboldsdorfer Straße weiter in Richtung Westen zu den Gehöften Kammersöd und Berg. Die Erschließung des Erweiterungsgebietes ist damit sichergestellt.

Jenseits der Erschließungsstraße im Norden befindet sich weitere Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Diese liegen ebenfalls innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, jedoch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Wohnbebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lichtenhaag reicht damit von mehreren Seiten an das geplante Erweiterungsgebiet heran. Die geplante Erweiterung wird städtebaulich als Abrundung des Ortskerns gesehen.

Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerzen.

In einem parallelen Verfahren soll in einem Deckblatte Nr. 9 zum Flächennutzungsplan die betreffende Fläche für die Landwirtschaft als Mischgebiet (MI) festgesetzt und somit das Ortsgebiet Lichtenhaags erweitert, bzw. städtebaulich abgerundet werden.

Nach überschlägiger Prüfung sind – vorbehaltlich des Nachweises von Bodendenkmälern - keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gemäß §13 Abs. 3 und § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## **1. Lage und Raumbeziehung**

Das Gebiet der Gemeinde Gerzen liegt im östlichen Teil des Landkreises Landshut. Nach dem Regionalplan der Region 13 liegt die Gemeinde in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Gerzen selbst ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen. Das Planungsgebiet im Ortsteil Lichtenhaag liegt ca. 5 km südöstlich von Gerzen entfernt. Ferner liegt Vilsbiburg ca. 5 km südöstlich von Lichtenhaag.

## **2. Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastverdachtsfläche oder Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem

Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

### 3. **Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ist derzeit kein Bodendenkmal dokumentiert. In unmittelbarer Nähe (ab ca. 50 m Entfernung) ist in westlicher Richtung das Bodendenkmal D-2-7540-0043, eine Siedlung der Münchshöfener Gruppe und der Bronzezeit gelistet. Im weiteren Umfeld weist das BLfD weitere Bodendenkmäler aus.

Aufgrund der zahlreichen Funde im näheren und weiteren Umfeld gilt der Gesamtbereich als archäologische Verdachtsfläche. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher auf Flächen des Planungsgebietes, in denen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen, unter Beteiligung der Kreisarchäologie der Humus per Bagger mit einer Humusschaufel in 5m Abstand abzutragen. Dabei zeigt sich, wo sich archäologische Befunde konzentrieren. In diesen Bereichen muss dann ggf. flächig der Humus für notwendige archäologische Untersuchungen entfernt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der Maßnahme Gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG um eine Grabungserlaubnis zu ersuchen.

Darüber hinaus sind Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

### 4. **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die innerörtliche Seyboldsdorfer Straße. Diese führt zunächst zur innerörtlichen Hauptstraße, welche nördlich von Lichtenhaag an die St 2054 anbindet. Diese führt in Richtung Osten nach Gerzen. In westlicher Richtung erreicht man nach ca. 10 km Geisenhausen.

### 5. **Gelände- und Bodenverhältnisse**

Das Planungsgebiet fällt im Norden entlang der Erschließungsstraße in Richtung Osten geringfügig ab. Entlang der vorhandenen Bebauung im Osten steigt das Gelände leicht an. Insgesamt ist das Gelände leicht in nordöstlicher Richtung geneigt. Das Satzungsgebiet ist daher nord-ostexponiert.

Zu den Bodenverhältnissen haben Baumaßnahmen im Umfeld gezeigt, dass mit vorwiegend lehmigem Baugrund ausgegangen werden kann. Nähere Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit in Form eines geologischen Gutachtens liegen nicht vor.

### 6. **Wasserwirtschaft**

Der Planungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

#### a) Wasserversorgung

Lichtenhaag wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung Isar-Vils, Sitz Hofham, mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Satzungsgebiet kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen ausreichend versorgt werden. Dabei gelten die einschlägigen gültigen Satzungen des Zweckverbandes zum Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit.

#### b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz in die Kläranlage Lichtenhaag. Von dort wird das Abwasser in die Kläranlage Gerzen verbracht.

c) Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt in den örtlichen Kanal des Mischsystems. Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken nicht möglich.

Zur Aufnahme von unverschmutztem Oberflächenwasser ist auf jeder Parzelle eine geschlossene Regenwasserzisterne mit einem Stauvolumen von 4 m<sup>3</sup> über das Nutzvolumen hinaus zu errichten und zu unterhalten.

d) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich unter dem Kellerniveau der geplanten Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung besteht keine Hochwassergefährdung. Hang und Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden

e) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

**7. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landshut. Die an das Satzungsgebiet angrenzende Seyboldsdorfer Straße erfüllt die vom Landkreis Landshut vorgegebenen Kriterien

**8. Energieversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf und ist durch die Erweiterung vorhandener Einrichtungen sichergestellt. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Dabei dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

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 um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem 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.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

## 9. Immissionsschutz

Südlich des Satzungsgebietes befindet sich im Abstand von ca. 80 m ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem Schreinereibetrieb. Dieser liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloßfeld“ von 1995.

Von der Gemeinde Gerzen wurde damals im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, welche die lärmimmissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit dem bereits 1995 geplanten Allgemeinen Wohngebiet östlich davon prüft, bzw. sicherstellt.

Das im Bebauungsplan „Schloßfeld“ auf den Flurnummern 73/1 und 73/6 ursprünglich festgesetzten Gewerbeflächen wurden 2021 mit Deckblatt Nr. 1 zu Gunsten eines Mischgebietes aufgegeben.

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können unvermeidbar Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden. Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen; weitere Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht geplant.

## 10. Grünplanung

### 10.1 Bestand

#### Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	leicht geneigt, ostexponiert
Geologischer Untergrund	Kies, Quarz-dominiert, sandig (Obere Süßwassermolasse)
Böden	Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse)
Wasser	keine Fließgewässer im Planungsumgriff, hoher Grundwasserflurabstand

#### Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

##### *Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich*

geplantes Siedlungsgeb.	Landwirtschaft (Acker)
-------------------------	------------------------

##### *Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs*

Norden	Gemeindeverbindungsstraße
Osten	MI
Süden, Westen	Landwirtschaft (Acker)

#### Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden
--	------------------------------------

wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	dito
Boden-/Baudenkmäler	archäologische Vermutungsfläche, da Bodendenkmal Nr. D-2-7540-0043 (Siedlung der Münchshöfener Gruppe und der Bronzezeit) in nur 50 m Entfernung (westlich) nachgewiesen
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

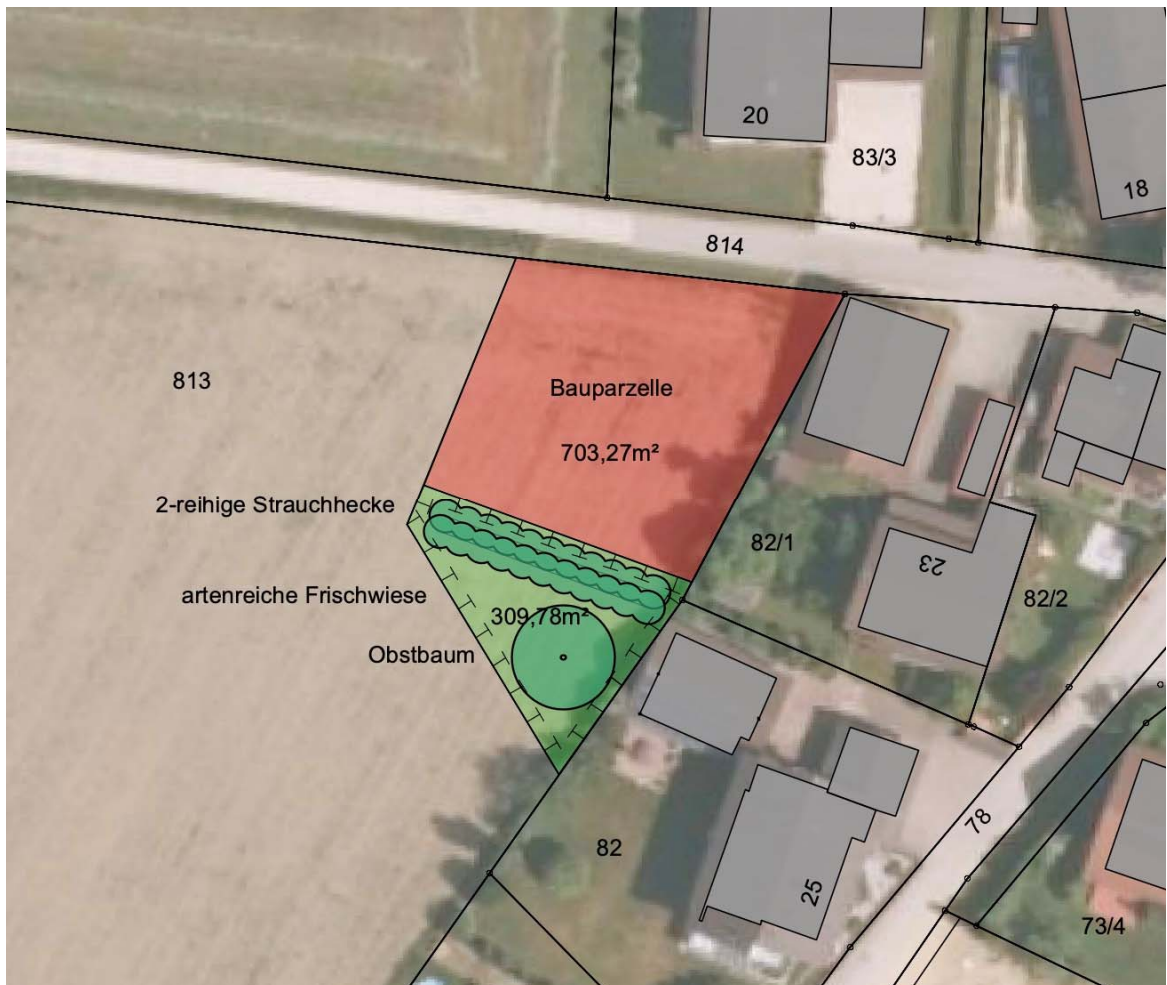
### Weitere Vorgaben

Biotopkartierung	keine Erfassungen im Geltungsbereich und näheren Umfeld
Landschafts-entwicklungskonzept	keine spezifischen Aussagen
Arten- und Biotopschutzprogramm	keine spezifischen Aussagen

## 10.2 Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

### *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Dem Satzungsgebiet wird eine interne ökologische Kompensationsfläche zugeordnet. Die Entwicklung einer zweireihigen Strauchhecken sowie einer artenreichen Frischwiese mit Pflanzung eines Obstbaums verbessert die örtliche Arten- und Biotopausstattung und trägt zur verbesserten landschaftlichen Einbindung bei.



- 10.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung  
Die Eingriffsregelung erfolgt in der vereinfachten Vorgehensweise gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMWBV 2021). Die Kriterien der einschlägigen Checkliste sind alle erfüllt. Die Vermeidung bzw. die Kompensation des Eingriffs (Einzelbauparzelle mit 703 qm) erfolgt im Wesentlichen durch die unter festgesetzte und unter Pkt. 10.2 beschriebene Maßnahme (310 qm).

**11. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

Planfertiger:

Gangkofen, .....

.....  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Gemeinde Gerzen

.....  
Johann Luger, Erster Bürgermeister