

Gemeinde: Gerzen
Landkreis: Landshut
Regierungsbezirk: Niederbayern

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Deckblatt Nr. 3

1. Verfahren

Änderungsbeschluss am: 26.08.2002
Vorentwurf gebilligt am: 24.05.2004
Billigungsbeschluss am: 24.05.2004
Auslegungsbeschluss am: 24.05.2004
Öffentliche Auslegung: vom 28.06.2004 bis 30.07.2004
Bekanntmachung erfolgte: 18.06.2004
Bedenken und Anregungen Beschluss am: 04.11.2004
Feststellungsbeschluss am: 04.11.2004

Gerzen, den 09.12.04


Kaschel, 1. Bürgermeister

2. Genehmigung

Das Landratsamt Landshut hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 3) mit Bescheid vom 28. Dez. 2004 gemäss § 6 BauGB genehmigt.

Landshut, den 28. Dez. 2004




Stadler
Verw. Amtsrat

3. Bekanntmachung

Die Gemeinde Gerzen hat die Genehmigung des Flächennutzungsplans (Deckblatt Nr. 3) nach § 6 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 3) wird mit der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 6 Satz 2 wirksam.

Gerzen, den 05.01.2005


Kaschel, 1. Bürgermeister

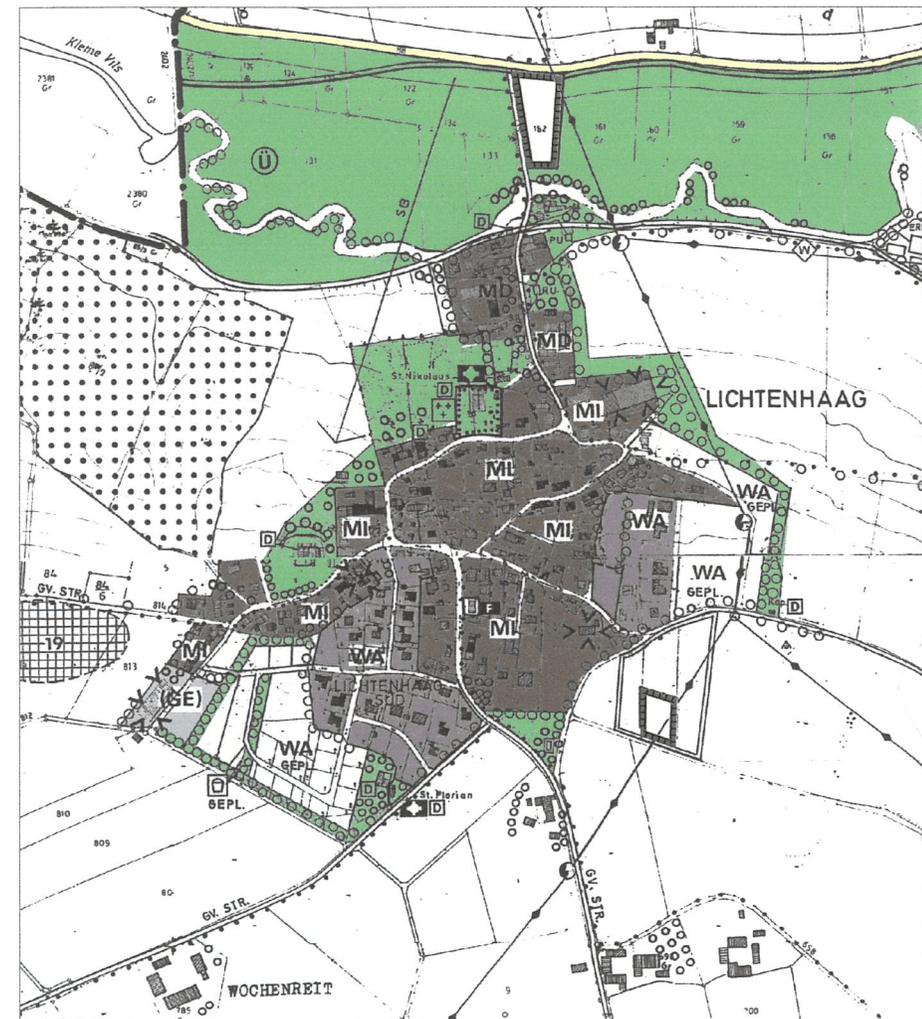
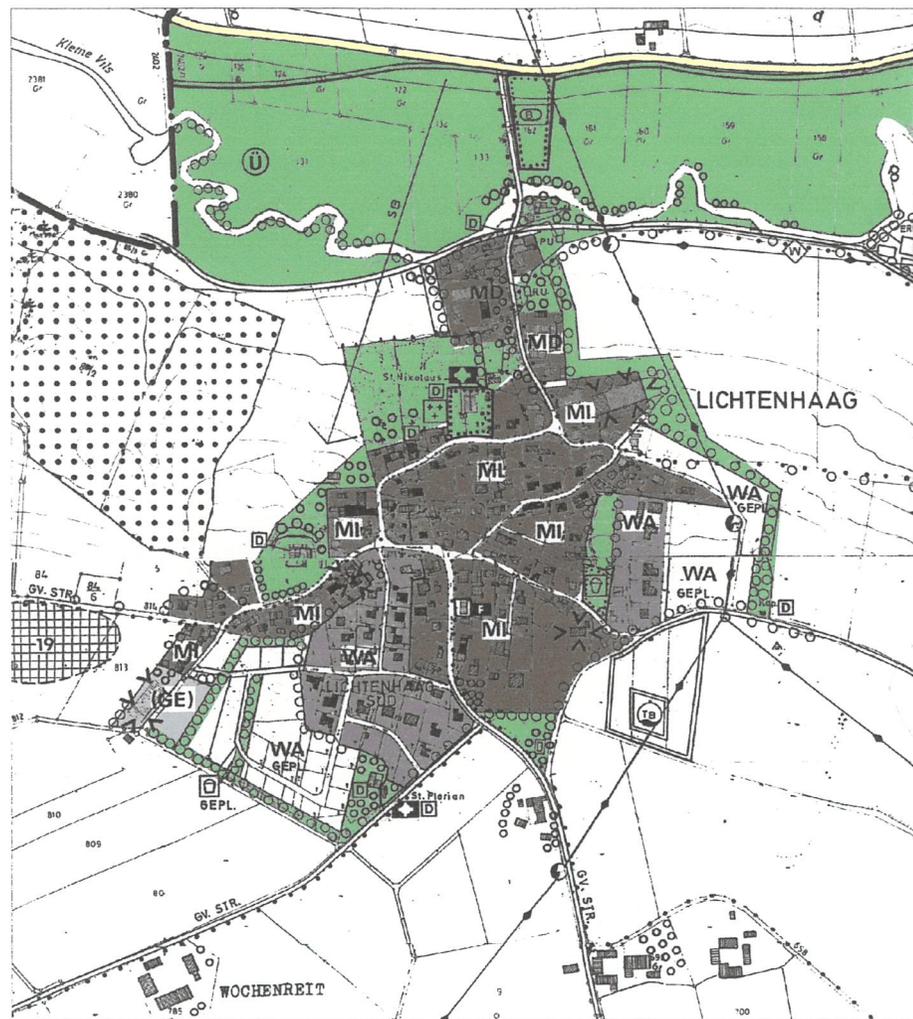
Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eaenfeldener Strasse 9

Gangkofen, den 19.05.2004

Geändert den 05.11.2004

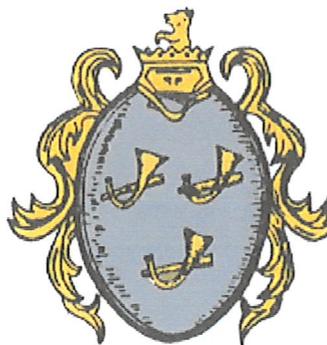
GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FORTSCHREIBUNG



Erläuterung

zum Flächennutzungsplan Gerzen
Änderung mit Deckblatt Nr. 3



„Kaiserwiese“

Ortsteil	Lichtenhaag
Gemeinde	Gerzen
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern

Maßstab 1:5.000

Planung:
Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Strasse 9
84144 Gangkofen
Tel: 08722 / 96 99 7-0
Fax: 08722 / 96 99 7-1

Stand: 04.11.2004

Der Gemeinderat Gerzen hat in der Sitzung am 26.08.2002 die Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Hierbei handelt es sich um die Erweiterung eines „Allgemeinen „Wohngebietes“ (WA) in Lichtenhaag mit einer Fläche von ca. 0,8 ha.

Die Ausweisung dient der Schließung einer Baulücke, die allseitig von bestehenden Wohnbauten (Einfamilienhäusern) begrenzt wird. Mit 10 ausgewiesenen Bauparzellen wird der örtlichen Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen.

I. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Erweiterungsfläche erfolgt über die Leberskirchener Strasse.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen können durch die vorhandenen Anlagen im Ortsteil Lichtenhaag sichergestellt werden.

Parallel wird für die Erweiterungsfläche ein Bebauungsplan erstellt und zeitgleich mit dem Flächennutzungsplan – Deckblatt in das Planaufstellungsverfahren gebracht. Nähere Details können dem Bebauungsplan „Kaiserwiese“ entnommen werden.

Im geplanten Baugebiet befindet sich derzeit der öffentliche Spielplatz, allerdings auf privaten Flächen. Der Eigentümer hat erklärt, zunächst nicht an einer Bebauung der fraglichen Flächen interessiert zu sein.

Dennoch hat die Gemeinde Gerzen in Zusammenarbeit mit der Teilnehmergeinschaft Lichtenhaag und der Direktion für ländliche Entwicklung, Landau, ein Ersatzfläche bereitgestellt, die derzeit umfunktioniert wird und einen Bolzplatz, eine Skaterplatz und den Spielplatz aufnehmen wird. Die Fläche steht im Eigentum der Gemeinde und befindet sich nördlich des früheren Brunnengrundstückes, welches wiederum im Rahmen der naturschutzrechtlichen Beurteilung als Ausgleichsfläche dient (siehe Begründung zum Bebauungsplan „Kaiserwiese“).

Die Umwidmung dieser Fläche wird noch im Herbst diesen Jahres beginnen, so dass gewährleistet ist, dass auch kurzfristig ein „Umzug“ des Spielplatzes möglich ist.

I. Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt inmitten allgemeiner Wohnbebauung. Störende Betriebe oder andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen; besondere Schutzmaßnahmen haben nicht zu erfolgen.

Vom künftigen Baugebiet werden auch keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen.

III. Landschaftspflege, Umweltverträglichkeit

Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bindend. Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend auszugleichen.

In vorliegender Planung werden die erforderlichen Ausgleichsflächen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kaiserwiese“ bereitgestellt. Darüber hinaus notwendige Flächen werden durch externe Ausgleichsflächen bereitgestellt, die sich im landschaftlichen Umfeld des Ortsteils Lichtenhaag befinden.

Auf die „Landschaftspflegerischen Massnahmen“ im Bebauungsplan „Kaiserwiese“ wird verwiesen.

In allen nicht angesprochenenen Punkten bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit sämtlichen Deckblättern unberührt.

Gerzen, aufgestellt 23.04.2004, geändert 04.11.2004

Gemeinde Gerzen



Kaschel, 1. Bürgermeister