

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerzen hat in der Sitzung vom 17.02.97 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 27.02.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen 03. Feb. 1998

H. Wundt
1. Bürgermeister

2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 28.04.97 eine angemessenen Frist von 08.05.97 bis 23.05.97 gesetzt. Fachstellengespräch am 15.05.1997

Gerzen 03. Feb. 1998

H. Wundt
1. Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 12.06.97 hat in der Zeit vom bis stattgefunden. GR-Sitzungen und persönliche Anschreiben

Gerzen 03. Feb. 1998

H. Wundt
1. Bürgermeister

4. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 12.06.97 wurde mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.97 bis 08.08.97 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27.06.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerzen 03. Feb. 1998

H. Wundt
1. Bürgermeister

5. Satzung

Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.11.97 das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 12.06.97 gebilligt und festgestellt.

Gerzen 03. Feb. 1998

H. Wundt
1. Bürgermeister

6. Genehmigung

Das Landratsamt Landshut hat die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 12.06.97 mit Bescheid vom 06.08.98 Nr. 1019/1-12/98 § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Landshut 06.08.98



Dr. Graf
1. Bürgermeister
ORR

7. Inkrafttreten

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 wurde gemäß § 5 BauGB am 18.08.98 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Gerzen 18.08.98

H. Wundt
1. Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GERZEN

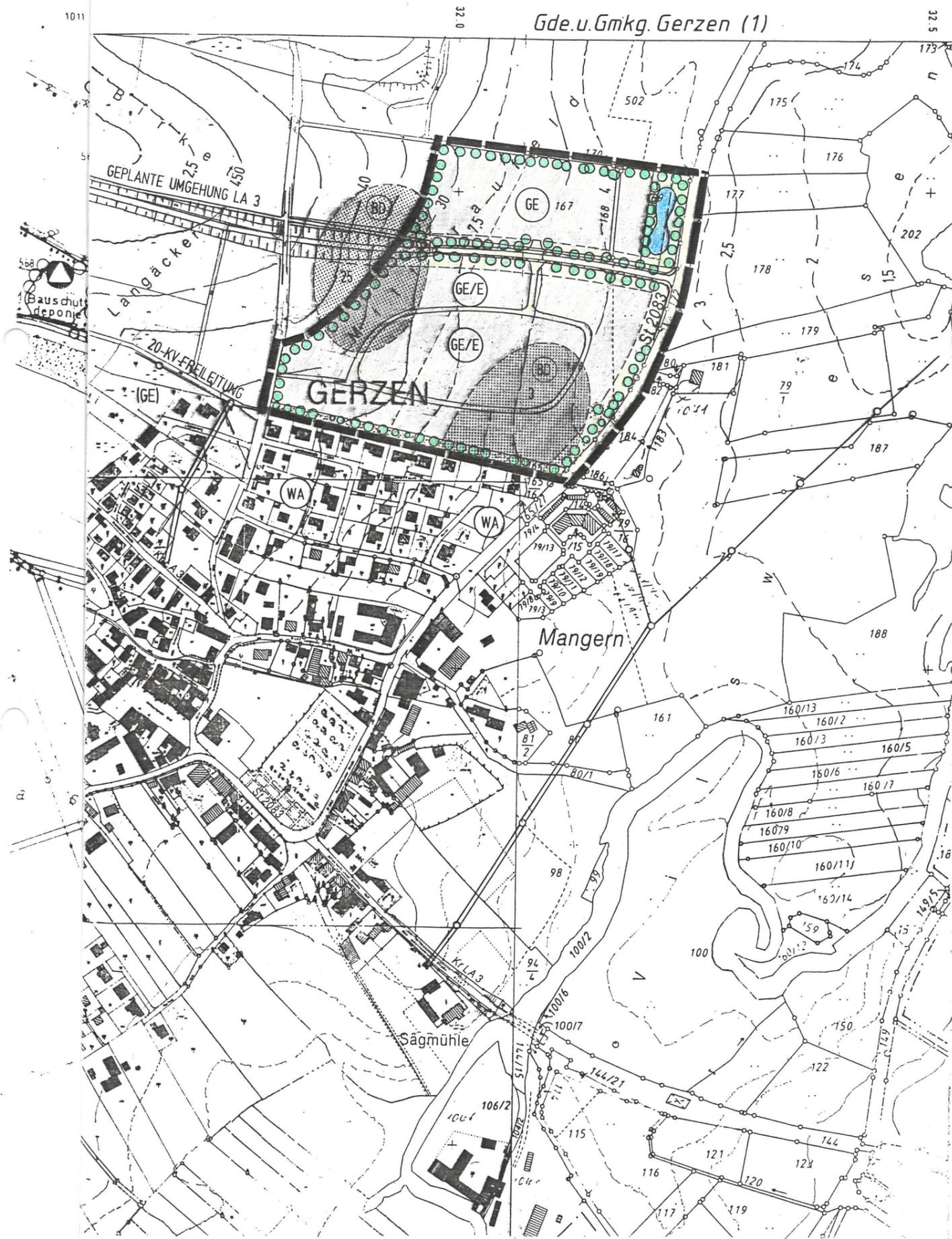
Änderung durch Deckblatt Nr. 1

Gemeinde	GERZEN
Verwaltungsgemeinschaft	GERZEN
Landkreis	LANDSHUT

Planung: Architekturbüro
Adolf Ruhland
Lena-Christ-Weg 13
84137 Vilsbiburg
Tel. 08741/6273

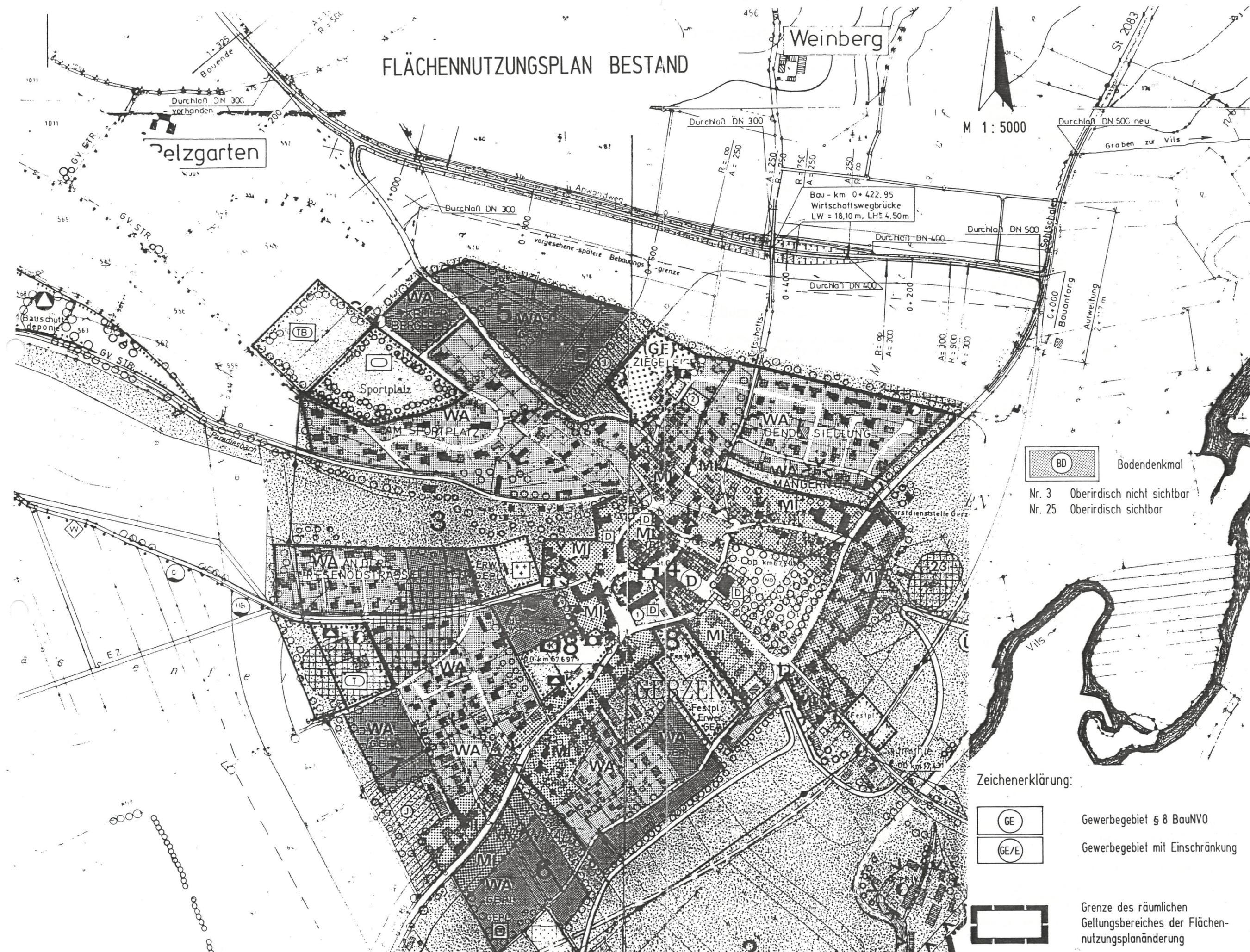
Vilsbiburg, den 12.06.1997 Adolf Ruhland

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FORTSCHREIBUNG



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BESTAND

M 1 : 5000



BD Bodendenkmal
 Nr. 3 Oberirdisch nicht sichtbar
 Nr. 25 Oberirdisch sichtbar

Zeichenerklärung:

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
GE/E Gewerbegebiet mit Einschränkung

[Thick Line] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächen-nutzungsplanänderung

ERLÄUTERUNG

zur

**Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde**

GERZEN

durch das Deckblatt Nr. 1

Gemeinde

GERZEN

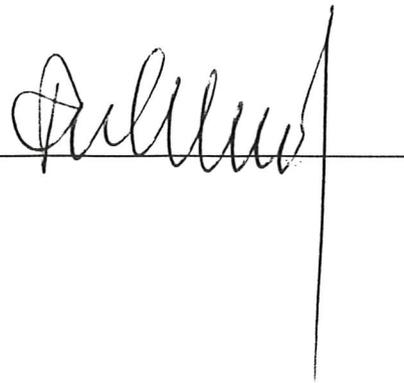
Verwaltungsgemeinschaft

GERZEN

Landkreis

LANDSHUT

VILSBIBURG, 12.06.1997

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be 'A. Müller'. A vertical line extends downwards from the end of the signature.

Die künftige Entwicklung der Gemeinde ist abhängig von der Ansiedlungs- und Aussiedlungsmöglichkeit gewerblicher Betriebe. Die Ausweisung entsprechender Baugebiete ist seit geraumer Zeit aktuelle Planungsabsicht. Die Dringlichkeit ist nunmehr durch die rege Nachfrage, insbesondere aus der örtlichen Gemeinschaft, geboten. Die Absicht eines kunststoffverarbeitenden Betriebes, sich im nördlichen Bereich des vorgesehenen Baugebietes anzusiedeln, stellt die Gemeinde zusätzlich unter Zeitdruck.

Die von der Gemeinde im Benehmen mit dem Planungsbüro vorgenommenen Untersuchungen des bebauten Ortsbereiches auf künftige bauliche Entwicklung der Wohnbebauung und Ansiedlung gewerblicher Betriebe hat zum Ergebnis geführt, daß für den gewerblichen Bereich der nördliche Ortsrand von der Lage und Windrichtung sich am besten eignet. Der westliche und nordwestliche Ortsrand ist durch Wohnbebauung, Schule und schulsportliche Einrichtungen begrenzt. Hier sollen der Wohnbebauung Entwicklungsmöglichkeiten vorbehalten bleiben. Der südliche und südöstlich bebaute Ortsrand ist im wesentlichen durch das Vilstal und die Überschwemmungsbereiche geprägt und damit auch für derartige Ansiedlungen ungeeignet.

1. Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Gerzen" sind nicht bekannt.

2. Kommunale Entwicklungsplanung

Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gerzen verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1988, der von der Ortsplanungsstelle für Niederbayern aufgestellt und von der Regierung von Niederbayern mit Bescheid vom 01.02.1991 genehmigt wurde.

Dieser Flächennutzungsplan enthält nur ein kleines Gewerbegebiet (Ziegeleigelände) am nördlichen Ortsrand, das bereits bebaut ist und ursprünglich nur zur Umsiedlung eines ortsansässigen Betriebes diente. Andere Betriebe sind in den Mischgebieten angesiedelt ohne Entwicklungsmöglichkeiten. Die Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher dringend geboten. Das im Deckblatt Nr. 1 geplante Gewerbegebiet umfaßt eine Fläche von ca. 10,25 ha. Für eine Teilfläche von ca. 6,80 ha im Osten, angrenzend an die Staatsstraße 2083, wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gleichzeitig aufgestellt. Der westliche Teil ist für eine spätere Erweiterung vorgesehen.

4. Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gerzen unmittelbar im Anschluß an ein bebautes allgemeines Wohngebiet. Die Grenze im Osten bildet die Staatsstraße 2083, im Westen die Weinbergerstraße und im Norden die freie Landschaft mit dem Feldweg Flur-Nr. 190. Das im westlichen Bereich stark ansteigende Gelände wird von den Höhenschichtlinien über 430,00 über NN und 435,00 über NN nicht in den Planungsbereich einbezogen.

5. Topographische Verhältnisse

Das geplante Gewerbegebiet steigt von der Staatsstraße im Osten zur Weinbergerstraße im Westen in der ersten Hälfte nur leicht, von der Höhenkote 423,50 über NN zur Höhenkote 427,50 über NN 4,00 m auf eine Länge von ca. 200,00 m, danach steiler bis zur Höhenkote 440,00 über NN um 12,50 m auf eine Länge von ca. 170,00 m.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen werden in dem aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan erfaßt, die im Landesentwicklungsprogramm Ziel II 1.5 geforderte schonende Einbindung in die Landschaft sichergestellt.

Im Erweiterungsbereich wird ein Bebauungsplan die steileren Geländebeziehungen berücksichtigen und hinsichtlich der Gebäudegliederung und Höhenentwicklung andere Maßstäbe setzen müssen.

Das Gewerbegebiet wird den künftigen nördlichen Ortsrand von Gerzen bilden. Eine Ortsrandeingrünung ist vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Süden an ein allgemeines Wohngebiet. Zum Schutz der Wohnbebauung ist das Gewerbegebiet zwischen der Wohnbebauung und der Kreisstraße LA 3 neu als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, geplant. Weitere Schutzvorkehrungen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

8. Erschließung

8.1 Straßen

Die verkehrstechnische Erschließung ist von der Staatsstraße 2083 Gerzen-Frontenhausen über die geplante Kreisstraße LA 3 aus vorgesehen. Verbindungen zu den Wohngebieten sind nur als Geh- und Radwege geplant.

8.2 Wasserversorgung

Gerzen wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Mittlere Vils mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist gewährleistet.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Gerzen verfügt über eine Kanalisation (Trennsystem) mit biologischer Kläranlage. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Regenrückhaltebecken ist im nordöstlichen Teil des Baugebietes geplant.

Ein naturnah gestalteter Graben (Sickergraben) entlang der Staatsstraße 2083 soll das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet sammeln und dem Regenrückhaltebecken zuführen. Der Überlauf aus dem Becken wird dem Schloßgraben bzw. der alten Vils zugeleitet.

Mit der Erschließungsplanung ist das Ingenieurbüro Preiss und Schuster beauftragt. Die Planung wird rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Das wasserrechtliche Verfahren wird gleichzeitig durchgeführt werden.

8.4 Altlasten

Der Gemeinde Gerzen sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch den Landkreis Landshut geregelt.

8.6 Energieversorgung (Strom)

Versorgungsträger ist die OBAG mit dem Sitz in Landshut. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom ist gewährleistet.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Wohngebiet verläuft eine 20 KV-Freileitung der OBAG. Notwendige Sicherheitsvorkehrungen enthalten die Hinweise im Bebauungsplan.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmal oberirdisch nicht sichtbar, im Flächennutzungsplan mit der Nr. 3 gekennzeichnet: Siedlung der Stichbandkeramik (um 3.800 v. C.). Im Bebauungsplan wurde die Kennzeichnung übernommen. Sie befindet sich im südlichen Teil.

Ein weiteres, aber oberirdisch sichtbares Bodendenkmal, im Flächennutzungsplan mit der Nr. 25 gekennzeichnet, liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Text zu Nr. 25: Vorgeschichtliche Siedlung und verebnete Grabhügel unbekannter Zeit.

Bei Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Grundstücksflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderlich.