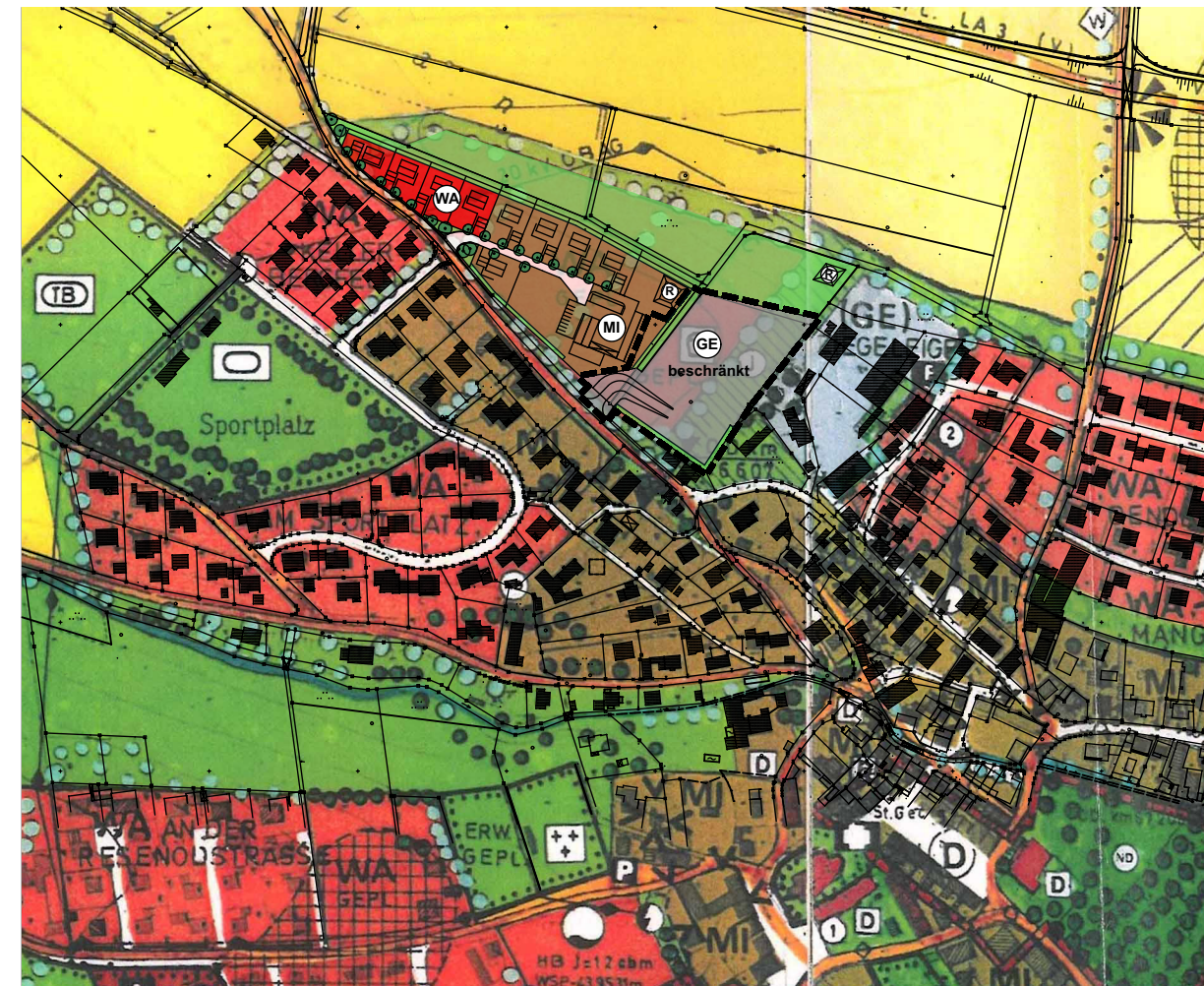
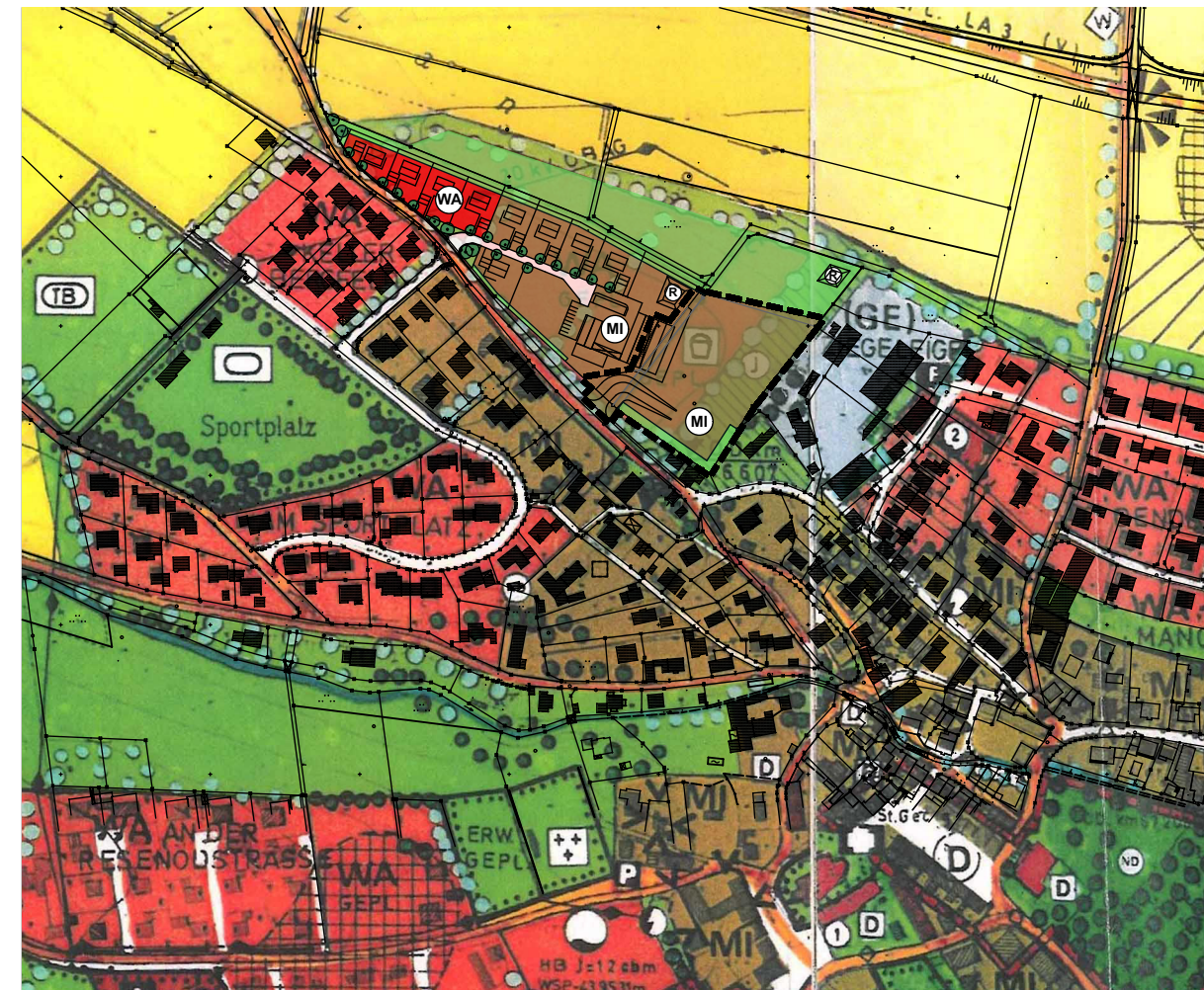


Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



M 1:5.000

Flächennutzungsplan Fortschreibung



M 1:5.000

Legende

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Geltungsbereich der Änderung
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Immissionsschutzfläche, beschränkt bebaubarer Bereich
- Grünfläche
- R Wasserrückhaltebecken

Gemeinde: Gerzen
Landkreis: Landshut
Regierungsbezirk: Niederbayern

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Deckblatt Nr. 6

1. Verfahren:

Aufstellungsbeschluss am: _____

Vorentwurf gebilligt am: _____

Bürgerbeteiligung: vom _____ bis _____

Fachstellenbeteiligung: vom _____ bis _____

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss am: _____

Öffentliche Auslegung: vom _____ bis _____

Bedenken u. Anregungen Beschluss am: _____

Feststellungsbeschluss am: _____

Gerzen, den _____
Johann Luger, Erster Bürgermeister

2. Genehmigung:

Das Landratsamt Landshut hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 6) mit Bescheid vom _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landshut, den _____

3. Bekanntmachung:

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

Gerzen, den _____
Johann Luger, Erster Bürgermeister

Architekturbüro Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9
84140 Gangkofen
Tel.: 0 87 22 / 96 99 7-0

Gangkofen, den _____ 02.02.22
Geändert am _____ 24.10.22
Maßstab: 1/5000

Gemeinde Gerzen
Änderung Flächennutzungsplan mit
Integriertem Landschaftsplan
(Deckblatt Nr. 6)

Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerzen hat in der Sitzung vom 02.02.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerzen mit dem Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 02.02.2022 rechtswirksam beschlossen.

In Deckblatt Nr. 4 des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist im Bereich der nun geplanten Änderung (Deckblatt Nr. 6) ein beschränktes Gewerbegebiet GE/B festgesetzt. Die Größe beträgt ca. 9.000 m². Westlich daran grenzt ein Mischgebiet (MI), östlich ein Gewerbegebiet (GE) an. Gewerbegebiet und Mischgebiet sind durch einen Grünstreifen räumlich voneinander getrennt.

Die Fa. Bick, Heizung, Lüftung, Sanitär, Spenglerei, ein Gerzener Familienunternehmen, hat 2016 im Bereich des Mischgebietes auf Parzelle 10 des Bebauungsplanes „An der Jesendorfer Straße“ ihren Betriebsstandort errichtet. Dabei entstanden neben einer Betriebshalle weitere Gebäude mit Ausstellungs- und Büroflächen.

Nun soll die bestehende Betriebshalle nach Osten, in Richtung des beschränkten Gewerbegebietes erweitert werden. Die dazu erforderlichen Flächen kann die Fa. Bick von der Gemeinde Gerzen erwerben.

Als örtlicher Arbeitgeber finden die Expansionspläne der Firma Bick die Unterstützung der Gemeinde Gerzen. Der Gemeinderat hat daher die Aufstellung eines Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan beschlossen, um hierzu Baurecht zu schaffen.

Dieses sieht eine Umwidmung des beschränkten Gewerbegebietes (GE/B) in ein Mischgebiet (MI), einhergehend mit einer Änderung der Parzellenabgrenzung vor. Das beschränkte Gewerbegebiet wird somit aufgegeben. Der Grünstreifen, der Gewerbegebiet und Mischgebiet voneinander trennte, entfällt ersatzlos. Zur Kompensation wird die im Süden vorgesehene Baumhecke entsprechend verbreitert.

Die geplanten Änderungen sollen nun in Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Das Bauleitplanverfahren dazu findet parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes statt.

Im Rahmen der 1. Deckblattänderung zum Bebauungsplan „An der Jesendorfer Straße“ durch die Gemeinde Gerzen wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten Nr. 3212084 mit Datum vom 21.06.2022 erstellt. Dabei wurde eine Schallausbreitungsberechnung zur Prognose der Schallimmissionen, welche durch die Erweiterung des bestehenden Betriebes in Parzelle 10 im Geltungsbereich des Bebauungsplans hervorgerufen werden können, durchgeführt. Es handelt sich um eine detaillierte Prognose im Sinne der TA Lärm. Die Ausbreitungsrechnung wurde entsprechend den Regelungen der DIN ISO 9613-2 durchgeführt.

Die gewerbliche Vorbelastung aus dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Ziegeleigelände“ wurde ebenso berücksichtigt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel im Bereich bestehender Wohnbebauungen bzw. im Bereich noch unbebauter Parzellen sowie innerhalb der geplanten Mischgebietsfläche in Parzelle 11 (ehemals GE/B) wurden mit den zulässigen Immissionsrichtwerten nach TA Lärm verglichen, um die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens sowie das Erfordernis aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Das Ergebnis der Prognoseberechnung zeigt, dass auf Grundlage der gewählten Berechnungsannahmen eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Firmenerweiterung auf Parzelle 10 mit der benachbarten städtebaulichen Nutzung gegeben ist. Ebenso wurde die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Mischgebietsfläche auf Parzelle 11 mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen nachgewiesen.

Das Planaufstellungsverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gebracht werden.

Gefertigt: 02.02.2022

Geändert: 24.10.2022

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