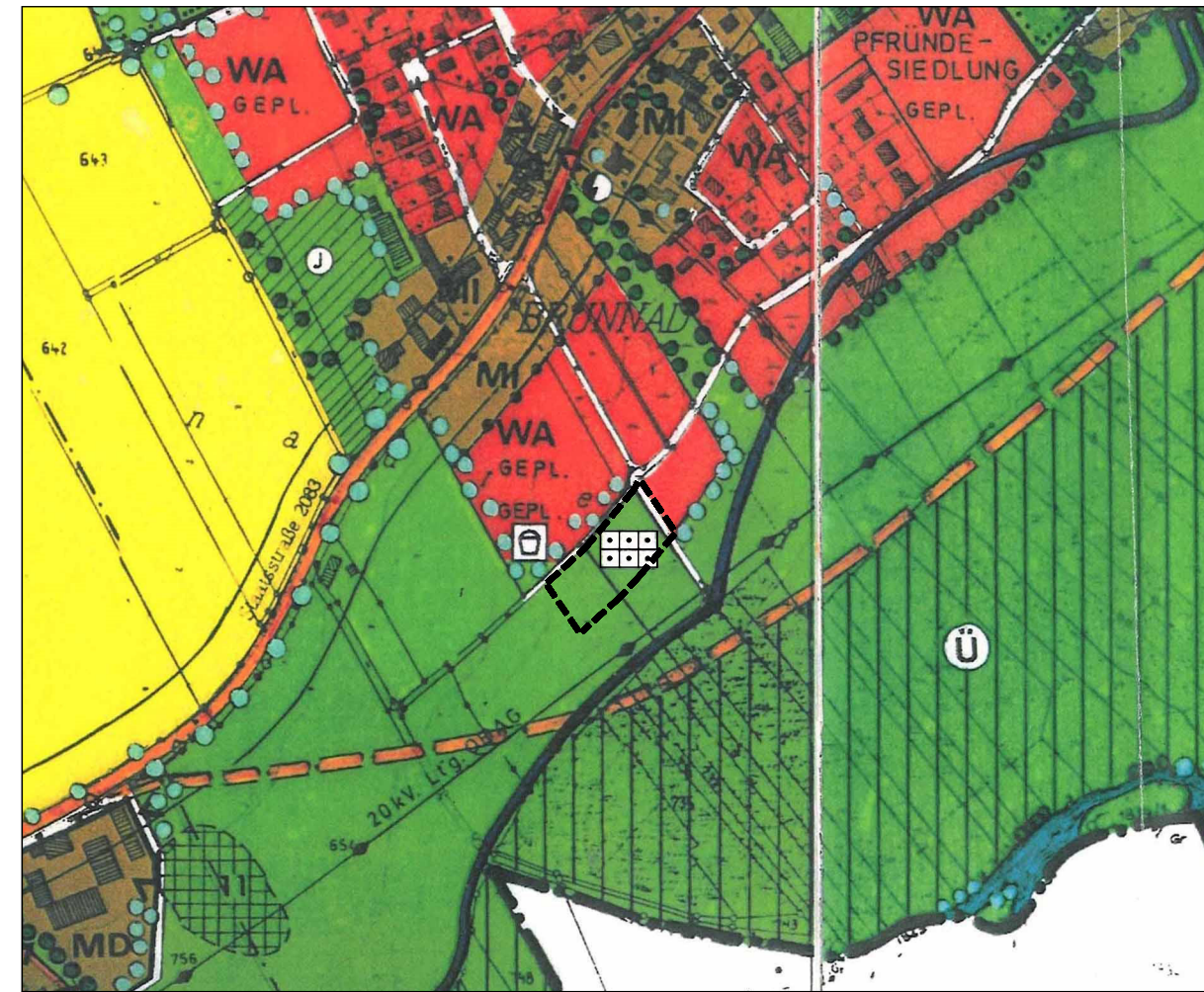
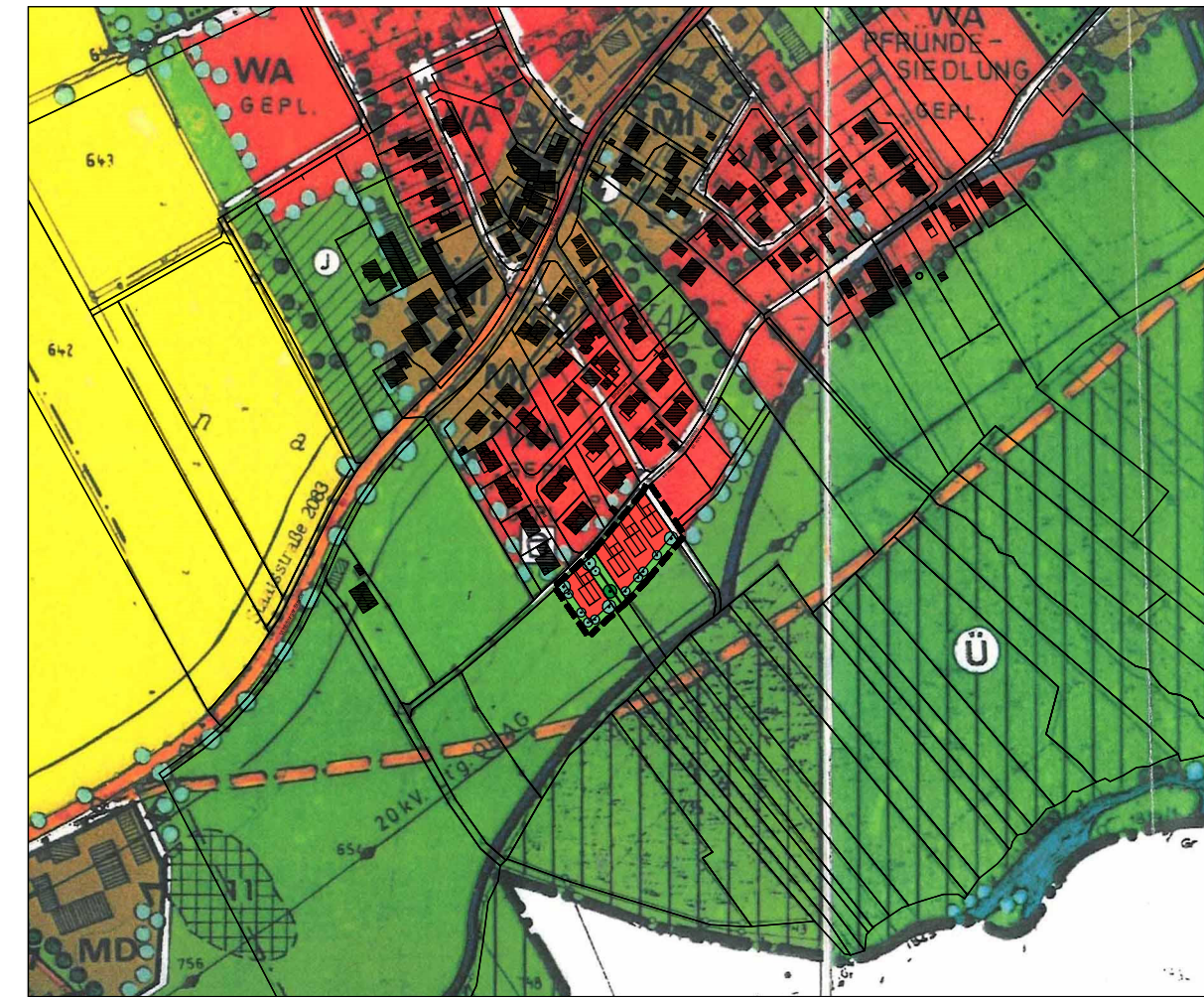


Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



M 1:5.000

Flächennutzungsplan Fortschreibung



M 1:5.000

Legende

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Geltungsbereich der Änderung
- Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie- Landschafts- und Ortsbild
- •
• Dauerkleingärten
- Geplante Bäume und Sträucher (Eingrünung von Baugebieten)
- Bäume Bestand (zu erhalten)

Gemeinde: Gerzen
Landkreis: Landshut
Regierungsbezirk: Niederbayern

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Deckblatt Nr. 8

1. Verfahren:

Aufstellungsbeschluss am:	24.04.2023
Entwurf gebilligt am:	24.04.2023
Auslegungsbeschluss am:	24.04.2023
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	vom 05.05.2023 bis 06.06.2023
Fachstellenbeteiligung:	vom 05.05.2023 bis 06.06.2023

Abwägung Beteiligung - Beschlüsse am:	24.07.2023
Feststellungsbeschluss am:	24.07.2023
Gerzen, den _____	Johann Luger, Erster Bürgermeister

2. Genehmigung:

Das Landratsamt Landshut hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 8) mit Bescheid vom _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landshut, den _____

3. Bekanntmachung:

Die Gemeinde Gerzen hat die Genehmigung des Flächennutzungsplans (Deckblatt Nr. 8) nach §6 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan, (Deckblatt Nr. 8) 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 _____ 24.04.2023 Geändert am _____ 24.07.2023 Maßstab: 1/5000
--	--

Gemeinde: Gerzen
Landkreis: Landshut
Regierungsbezirk: Niederbayern

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Deckblatt Nr. 8

1. Verfahren:

Aufstellungsbeschluss am: 24.04.2023
Entwurf gebilligt am: 24.04.2023
Auslegungsbeschluss am: 24.04.2023
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: vom 05.05.2023 bis 06.06.2023
Fachstellenbeteiligung: vom 05.05.2023 bis 06.06.2023

Abwägung Beteiligung - Beschlüsse am: 24.07.2023

Feststellungsbeschluss am: 24.07.2023

Gerzen, den 25.07.2023

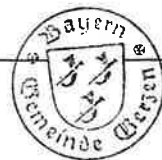


J. Luger
Johann Luger, Erster Bürgermeister

2. Genehmigung:

Das Landratsamt Landshut hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 8) mit Bescheid vom 12.10.2023 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landshut, den 17.10.2023



J. Luger
Johann Luger
1. Bürgermeister

3. Bekanntmachung:

Die Gemeinde Gerzen hat die Genehmigung des Flächennutzungsplans (Deckblatt Nr. 8) nach §6 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan, (Deckblatt Nr. 8) wird mit der Bekanntmachung nach §6 Abs. 6 Satz 2 wirksam.

Gerzen, den 27.10.2023



J. Luger
Johann Luger, Erster Bürgermeister

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

Gangkofen, den 24.04.2023

Geändert am 24.07.2023

Maßstab: 1/5000

Gemeinde Gerzen
Änderung Flächennutzungsplan mit
Integriertem Landschaftsplan
(Deckblatt Nr. 8)

Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerzen hat in der Sitzung vom 24.04.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerzen mit Deckblatt Nr. 8 in der Fassung vom 24.04.2023 rechtswirksam beschlossen.

In Deckblatt Nr. 7 des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist im Bereich der nun geplanten Änderung (Deckblatt Nr. 8) eine 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) mit Ortsrandeingrünung entstehen. Der Gesamtumfang von Deckblatt Nr. 8 beträgt ca. 3.320 m².

Nordwestlich und nordöstlich grenzen jenseits der bestehenden Erschließungsstraße Allgemeine Wohngebiete (WA) an. Diese liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brunnad“ der Gemeinde Gerzen. Dieser setzt in seiner aktuellen Fassung (Deckblatt 2) eine Bebauung mit Einfamilienhäusern fest.

Nachdem die Erschließung durch bestehende Siedlungsstraßen gesichert ist, stand schon seit jeher zur Diskussion, die Bebauung auf die ganze Breite des bestehenden Siedlungsgebietes im Sinne einer Ortsabrundung mit Ortsrandeingrünung zu erweitern. Allerdings war eine Verfügbarkeit der Grundstücke (Kirchengrund) lange nicht absehbar, bzw. nur etappenweise realisierbar. Zwischenzeitlich wird von Eigentümerseite jedoch eine Bebauung der verbleibenden Flächen in Erbbaurecht angestrebt.

Die Gemeinde Gerzen befürwortet dieses Ansinnen und hat demgemäß in einem parallelen Verfahren die Aufstellung eines weiteren Deckblattes zum Bebauungsplan „Brunnad“ (Deckblatt Nr. 3) beschlossen, welches eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes südlich der Erschließungsstraße um 4 weitere Parzellen, sowie eine Ergänzung der Ortsrandeingrünung 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.

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

Die im Flächennutzungsplan derzeit entgegenstehende Darstellung soll mittels eines Deckblattes Nr. 8 an die Bauleitplanung im Parallelverfahren angepasst werden. Dabei wird ein Allgemeines Wohngebiet

(WA) mit Ortsrandeingrünung festgesetzt. Der Bereich des Entwässerungsgrabens bleibt als Grünfläche erhalten.

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

Gefertigt: 24.04.2023

Geändert: 24.07.2023

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