

LANDSCHAFTSPLAN MIT RECHTSWIRKUNG
EINES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
der Gemeinde Witzmannsberg

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT Nr: 9

Aufstellung nach §§ 1 bis 12 BauGB

Planung:

Rolf Niemann
Diplom – Ingenieur Architekt
Grafenring 22
94104 Witzmannsberg
Tel 08504-208777
FAX 08504-208776
rolfniemann@gmx.net



LANDSCHAFTSPLAN MIT RECHTSWIRKUNG EINES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES der Gemeinde Witzmannsberg Änderung durch Deckblatt Nr.: 9

Begründung und Erläuterung

I. Anlass

Der Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzmannsberg ist durch eine geplante Gewerbegebietsausweisung in Enzersdorf nicht mehr aktuell. Aus diesem Grund wird eine Anpassung notwendig.

II. Rechtsgrundlage:

- a) Oben genannter Landschaftsplan vom 07.02.1990 mit Deckblättern Nr.: 1 bis 8 zuletzt geändert, am 23.07.2012.
- b) Gemeinderatsbeschluss zur Änderung des Landschaftsplanes vom 20. 07.2017 .Darin beschließt der Gemeinderat, den nachfolgenden Bereich neu aufzustellen, bzw. zu ergänzen. Der Aufstellungsbeschluss und die Auslegung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) sind nach Vorliegen der ausgearbeiteten Planunterlagen öffentlich bekanntzugeben.

III. Planungsinhalt (Aufstellung und Ergänzungen)

Die Gemeinde Witzmannsberg braucht einen neuen Bauhof. Geeignete Gewerbeflächen stehen hierfür derzeit nicht zur Verfügung. Sinnvoll ist eine östliche Anbindung an den vorhandenen Gewerbebetrieb, der innerhalb der Ortsabrundung von Enzersdorf an das Dorfgebiet anschliesst. In diesem Verfahren wird der der Betrieb aus der Satzung herausgenommen und zusammen mit der Erweiterungsfläche für den Bauhof im Bauleitverfahren als Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Enzersdorf“ neu aufgestellt. In dem Bereich, der an Wohnbebauung angrenzt, wird nur Nicht-Störendes Gewerbe (GEE) unter Schallschutz-Auflagen zugelassen.

Die ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind für einen Bauhof mit notwendigen Rangier- und Lagerflächen sehr gering gehalten. Der notwendige Abstand zur Kreisstraße (Anbaubeschränkung) wird intensiv mit Gehölzbeplantung begrünt. Rigolen fangen Oberflächenwasser auf. Die Lagerflächen bleiben unversiegelt. Verkehrs- und Rangierflächen werden im wirtschaftlichen Rahmen gepflastert.

Näheres regeln der beigefügte Umweltbericht und der Bebauungsplan mit Eingriffsregelung nach BayKompV.

Die Änderung des Landschaftsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

IV. zu Ökologie und Grünordnung

Es ist das Ziel der Grünordnungsplanung, die gewerbliche Nutzung in die dörfliche Umgebung einzubinden, und so weit möglich ökologisches Gleichgewicht herbeizuführen.

Im Wesentlichen geschieht das durch:

1. Flachdachbegrünung soweit möglich. Umlaufend Eingrünung mit heimischen Gehölzen.
2. Begrünung aller nicht wirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes.
3. Vermeidung von Bodenversiegelung, durch wasserdurchlässige Beläge bei Gehwegen, Parkflächen und allen nicht für den Lieferverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen.
4. Nutzung der umlaufenden Abstandsflächen als Verdunstungsflächen für Oberflächenwasser, von Dächern und befestigten Flächen. Dies geschieht in Form von bewachsenen und umwachsenen Bodenmulden, Rigolen und Regenrückhaltebecken mit integrierter, oder nachgeschalteter Klärung.

V. zu Technischem Umweltschutz

Im westlichen, innerörtlichen Gewerbegebiet von Enzersdorf sind wegen der engen Verknüpfung von wohnen (Angrenzer und Betriebsleiterwohnungen) und arbeiten nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig (GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet).

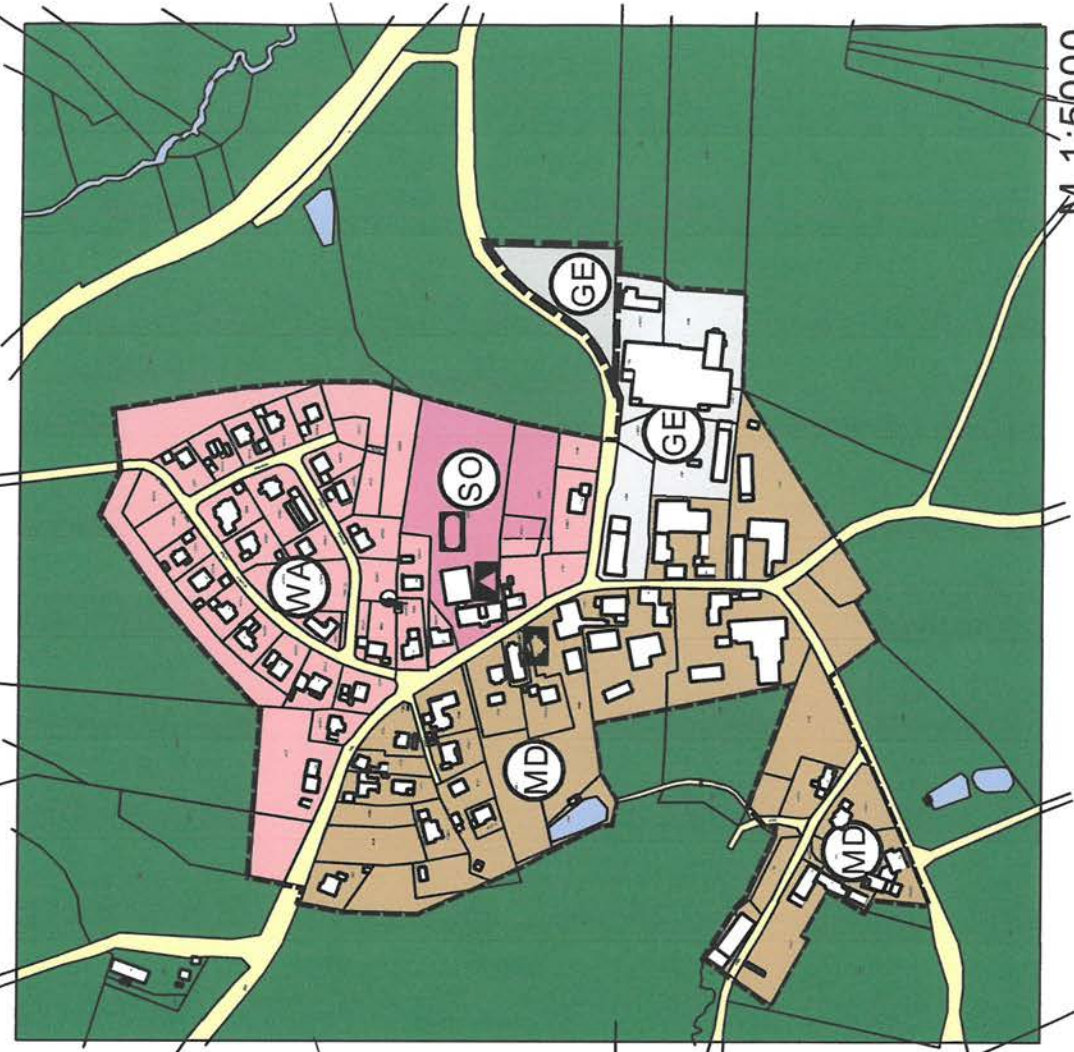
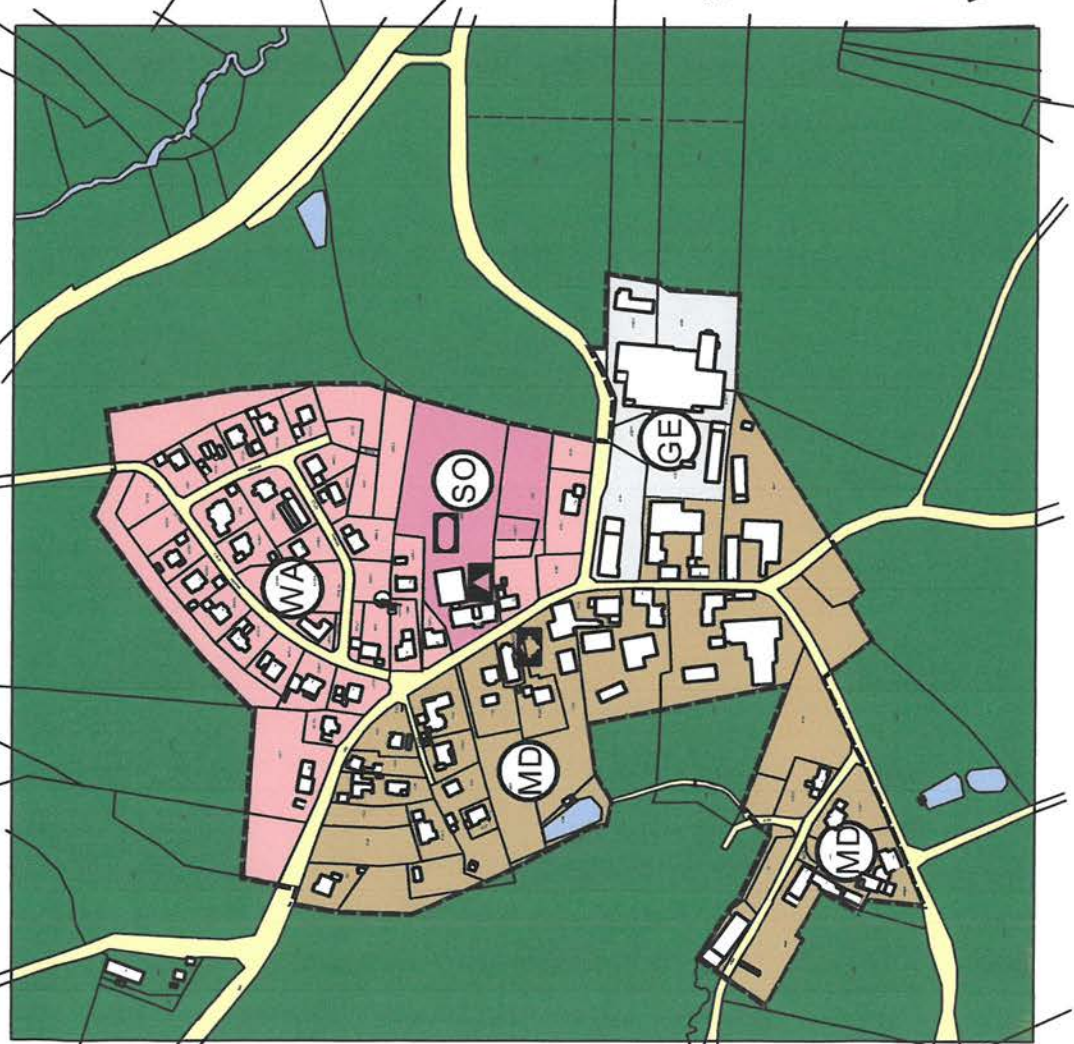
Näheres ist im Bebauungsplan zu regeln. Für die bestehenden und die geplanten östlichen Gewerbeflächen gelten die Maßgaben nach BauNVO §8 Abs. 1, 2 und 3.

Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes in 94104 Witzmannsberg, Ortsteil Enzersdorf

Änderung durch Deckblatt Nr.: 9

Bestand (Deckblatt Nr.: 8)

Deckblatt Nr.: 9



M 1:5000

Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom .20.07.2017. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 hat in der Zeit vom 11.05.2018 bis 19.06.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 hat in der Zeit vom 11.05.2018 bis 19.06.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

....., den

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel
Genehmigungs-
behörde)

8. Ausgefertigt

....., den

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

....., den

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden.

Die Vermerke 1–3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde.

Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.