

Änderung zum Bebauungsplan

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Malling Nord"

mittels Deckblatt Nr. 01

Gemeinde Markt Gangkofen
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Deckblatt Nr. 01

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Malling Nord" in der Fassung vom 26.09.2006 wurde am 17.01.2007 rechtsverbindlich.

Mittels Deckblatt Nr. 01 sollen die geplanten Änderungen in das vereinfachte Planaufstellungsverfahren nach § 13 BauGB gebracht werden.

Dabei ist der gesamte Umgriff des Bebauungsplanes von der Änderung betroffen.

Das Deckblatt Nr. 1 umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 59, 61, 62, 64/2, sowie die Teilflächen der Grundstücke 59 und 60, Gemarkung Gangkofen.

II. Art der Änderung

- Anpassung vorhandener Baugrenzen an bestehende, bzw. geplante Bebauung
- Ergänzung zusätzlicher Baufelder für Wohn- und Gewerbebebauung
- Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades für Lagerflächen und Erschließung
- Verlegung Betriebszufahrt
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen zu Wasserwirtschaft, Grünordnung und ökologischem Ausgleich
- Der äußere Umgriff und die Gesamtfläche des Bebauungsplanes bleiben dabei unverändert.
- Die Grundkonzeption des Baugebiets bleibt unverändert.

III. Änderungen

- Gebäude A: Anpassung der Baugrenzen an bestehende Wohnbebauung des Betriebsleiters.
- Gebäude C: Erweiterung der Baugrenzen nach Nordwesten um das bestehende Betriebsgebäude zur öffentlichen Erschließung hin erweitern zu können. Geplant sind dabei Büroräume
- Gebäude D: Festsetzung von Baugrenzen für ein zusätzliches Betriebsgebäude für Maschinen und Geräte, bzw. als Lager.

- Gebäude E: Festsetzung von Baugrenzen für ein zusätzliches Betriebsgebäude für Maschinen und Geräte, bzw. als Lager.
- Gebäude F: Festsetzung von Baugrenzen für ein zusätzliches Wohngebäude für einen möglichen Betriebsnachfolger.
- Verlegung der Firmenzufahrt für Schwerlastverkehr weiter nach Nordwesten. Die Ausfahrt wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verlegt und im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Gangkofen bereits angelegt. Sie wird redaktionell in die Planung übernommen.
- Im Freien werden zusätzliche befestigte Flächen als Lager, bzw. zur Erschließung der zusätzlichen Gebäude benötigt. Die Grundflächenzahl wird daher von 0,2 auf 0,45 angehoben.
- Wasserwirtschaft: Streichung der planlichen und textlichen Festsetzungen für dezentrale Wasserrückhaltung entlang des vorhandenen Grabens; ersatzweise Festsetzung einer Zisterne mit 12.000 l Retentionspotenzial für das Hauptwohngebäude; Begrenzung der wasserundurchlässigen Versiegelung von Erschließungs- und Lagerflächen auf maximal 60%
- Grünordnung: Streichung der Pflanzbindungen im Umfeld des Hauptwohngebäudes und entlang der südlichen Erschließungsstraße; Streichung der textlichen Festsetzung zu ökologischen Ausgleichsflächen im Bereich der Uferrandstreifen des vorhandenen Grabens; ergänzende Festsetzungen zu einer externen ökologischen Ausgleichsfläche
- Die sonstigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes bleiben unberührt und gelten weiterhin.

III. Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen zu Gebäude B gelten auch für die im Deckblatt Nr. 1 ergänzten Gebäude D, E1 und E2.

Die Textlichen Festsetzungen zu Gebäude A2 gelten auch für das im Deckblatt Nr. 1 ergänzte Gebäude F.

Die Textlichen Festsetzungen zu Garagen gelten auch für die im Deckblatt Nr. 1 ergänzte Garage zu Gebäude F.

1.7 Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 öffentlicher Pflweg

2.3 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Wasserrückhaltung-/versickerung, sedimentation, ökologischer Ausgleich): entfallen ersatzlos.

C Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

1.10 Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen
Die Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Das im Bereich des Hauptwohngebäudes auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 25.000 l zurückzuhalten. Davon ist ein Volumen von mindestens 12.000 l als reiner Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung sicherzustellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Das Überlaufwasser ist in die Kanalisation einzuleiten. Das auf anderen Gebäuden und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Die Erschließungs- und Lagerflächen dürfen maximal bis zu 60% wasserundurchlässig befestigt werden. Die übrigen Flächen sind als Kies- oder Schotterflächen zu befestigen.

D Grünordnung

- 2.2 Straßenbäume Pflanzbindung für *Sorbus intermedia* entlang der Erschließungsstraße: entfällt ersatzlos
- 2.3 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen: entfällt ersatzlos
- 3 Wasserflächen: entfällt ersatzlos
- 4 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: entfällt ersatzlos
- 5 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft; Festsetzungen zu Uferrandstreifen: entfallen ersatzlos
- 5a Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB - Externe Ausgleichsflächen

Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet:

Fl.Nr.:	318, Gemarkung Obertrennbach
Gesamtgröße:	7.217 qm
Größe Maßnahme:	7.217 qm
Aufwertungsfaktor:	1,0
anrechenbare Fläche:	7.217 qm
Bestand:	Fichtenreinbestand
Entwicklungsziel:	artenreicher Laubmischwald
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Rodung Fichtenbestand • Aufforstung Laubbäume (Forstware); Pflanzverband 2 x 1,5 m

Baumartenzusammensetzung :

- 35 % Berg-Ahorn,
- 35 % Rot-Buche,
- 10 % Stiel-Eiche,
- 10 % Hain-Buche

	<ul style="list-style-type: none"> • 10 % Weiß-Tanne
Entwicklungspflege:	<ul style="list-style-type: none"> • Wildschutzzäunung • Dickungspflege • später nur noch Plenternutzung mit Naturverjüngung • langfristig Belassung von Totholz im Bestand
Rechtl. Sicherung:	Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

Die übrigen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

IV. Begründung der Änderungen:

Mit der Entwicklung eines „Gewerbegebietes“ (GE) am Ortsrand von Malling sollte es 2006 dem dort ansässigen mittelständischen Bauunternehmens Werra Bau GmbH & Co. KG ermöglicht werden, weiter zu wachsen. Zu diesem Zeitpunkt war vorgesehen, das bestehende Betriebsgebäude (Gebäude C) zu erweitern und ein zweites Betriebsgebäude (Gebäude C) zu errichten. Für den Firmeninhaber sollte ferner ein neues Wohnhaus (Gebäude A) mit Büroflächen entstehen. Das Wohnhaus, sowie die Erweiterung des Bestandsgebäudes wurden derweil umgesetzt. Der indessen deutlich angewachsene Flächenbedarf für Fuhrpark, Maschinen und Geräte macht es erforderlich, weitere Betriebsgebäude (Gebäude D, E) zu errichten und freie Lagerflächen für Baumaterialien etc. anzulegen. Abweichend vom Bebauungsplan erfolgte dies bereits zum Teil. Zuletzt soll auf dem Firmengelände nun auch für den zukünftigen Betriebsnachfolger Baurecht für ein eigengenutztes Wohnhaus (Gebäude F) geschaffen werden.

Mit Deckblatt Nr. 1 wird nun eine geordnete Entwicklung der Fa. Werra Bau festgesetzt. Der Bedarf an Expansionsmöglichkeiten der Fa. Werra Bau ist damit auf lange Sicht hin gedeckt.

V. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung:

Aus der Änderung der Festsetzungen resultiert eine erhebliche Zunahme der Ausgleichsflächenbedarfe. Gleichzeitig verringert sich das Flächenangebot für ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs. Entsprechend ist die Zuordnung externer Kompensationsflächen und die Neufassung der Bilanzierung erforderlich:

Eingriff (s. Karte „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

GE_b Eingriffstyp A1 20.822 qm
(hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad,
Gebiet geringer Bedeutung, Acker/Intensivgrünland)

>> Ausgleichsfaktor: 0,6

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs:
wasserdurchlässige Befestigung des Lagerplatzes,
Versickerung von Oberflächenwasser, Siedlungsbegrünung

>> modifizierter Ausgleichsfaktor: **0,5** x 0,5

Ausgleichsbedarf gesamt -10.411 qm

Ausgleich intern (s. Karte „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft 3.219 qm
anrechenbar mit Faktor 1,0 x 1,0

Ausgleichsflächen + 3.219 qm

Ausgleich extern (s. Karte „Externe Kompensation“) 7.217 qm

anrechenbar mit Faktor 1,0 x 1,0

Ausgleichsflächen + 7.217 qm

Ausgleichsflächen gesamt + 10.436 qm

Bilanz

Summe Ausgleichsbedarf - 10.144 qm
Summe Ausgleichsflächen + 10.436 qm

Bilanz + 25 qm

Mit den innerhalb des Gültigkeitsbereichs und extern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe durch den Bebauungsplan in der Änderung durch Deckblatt Nr.1 vollständig ausgeglichen werden.

VI. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund der Änderungen mit Deckblatt Nr.1 in Teilen neu zu bewerten. Der Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

Gefertigt: 04.12.18

Geändert:

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

Planfertiger:

Gangkofen,

.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Marktgemeinde Gangkofen

.....
Matthäus Mandl, Erster Bürgermeister