

Änderung zum Bebauungsplan

Teilaufhebung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Bahnhof"

mittels Deckblatt Nr. 2

Gemeinde	Markt Gangkofen
Landkreis	Rottal-Inn
Regierungsbezirk	Niederbayern

Deckblatt Nr. 2

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof" in der Fassung vom 10.03.1987 wurde am 07.12.1989 rechtsverbindlich. Deckblatt Nr. 1 dazu wurde mit Beschluss vom 09.03.1993 rechtskräftig.

Mittels Deckblatt Nr. 2 sollen die geplanten Änderungen in das Planaufstellungsverfahren im Regelverfahren nach BauGB gebracht werden. Vorgesehen ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes sowie eine Änderung der baulichen Nutzung in einem Teilbereich.

II. Änderungen

Von der Teilaufhebung in Deckblatt 2 betroffen sind die Grundstücke mit den Flurnummern 1583/1, 1584/2, 1584, 1740, 1741, 1763/2, 1763/3, 1764/2, 1764/3, 1764/7, 1720/18, 1720/20, sowie die Teilflächen der Grundstücke 1720/17, 1742/5, 1720/42, 1720/45, und 1720/46, jeweils Gemarkung Gangkofen (6415). Diese werden aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.

Bei einer Teilfläche von Parzelle 1720/42 ändert sich die Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) wird als beschränktes Gewerbegebiet GEb abgeändert.

Ansonsten sind keine Änderungen zum Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 vorgesehen.

III. Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

VI. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Von der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans abweichende Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund der Änderungen mit Deckblatt Nr.2 in nicht

zu erwarten. Von einem Umweltbericht wird daher abgesehen. Durch die Änderungen ergeben sich auch keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestände. Vielmehr wird sich die Eingriffsintensität aufgrund der beabsichtigten Schwerpunktverlagerung auf Wohnnutzung sogar verringern. Entsprechend ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

V. Begründung

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof" sollten 1989 die vorhandenen kleinteiligen Baustrukturen mit teils baufälligem Gebäudebestand städtebaulich neu geordnet werden. Den örtlichen Firmen wurden so geregelte Möglichkeiten zur Expansion geschaffen. Diese wurden zum Teil auch genutzt. Über die Jahre sind einige Gewerbebauten entstanden.

Auf anderen Grundstücken wiederum fand in den letzten 30 Jahren keine gewerbliche Entwicklung statt. Stattdessen sind hier entweder alte Strukturen oder Gebäude noch vorhanden oder bis zuletzt Neubauten mit Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern entstanden. Für diese Bereiche ist eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet, so wie es der Bebauungsplan vorsieht, auch in absehbarer Zukunft nicht mehr realistisch. Die Marktgemeinde Gangkofen beabsichtigt daher, Bereiche mit vorwiegend Wohnnutzung aus der Abgrenzung des Bebauungsplanes herauszunehmen.

Weiterhin soll für das Baufeld auf dem Grundstück 1720/42 die geplante Art der Baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) auf ein beschränktes Gewerbegebiet (GEb) abgeändert werden. Grund hierfür ist die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist für das Areal des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet festgesetzt. In einem parallelen Verfahren sollen nun die Flächen der Teilaufhebung als Mischgebiet MI festgesetzt werden.

Gefertigt: 27.03.19

Geändert: 21.05.19

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