

Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan -

56. Änderung und

Bebauungsplan mit Grünordnung „GE Gangkofen West II“ mit
Teilaufhebung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gangkofen West“

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a und § 10a BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Verfahren ist das Erfordernis einer ortsansässigen Firmengruppe, ihren Betriebssandort langfristig zu sichern. Das Parallelverfahren regelt die betriebliche Erweiterung sowie die rechtliche Bereinigung eines seit dem 14.12.2000 bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiets Gangkofen West“. Die Festsetzungen werden ohne Einschränkung bestehender Nutzungsrechte an die reale Situation angepasst.

Der Markt Gangkofen verfolgt mit der Planung folgende Kernziele:

Standortsicherung & Erweiterung: Langfristige Wirtschaftssicherung und bedarfsgerechter Neubau von zwei Lagerhallen (mit Büro im 1. OG) im Nordwesten sowie die Umnutzung von Brachflächen zu offenen Lagerplätzen im Südwesten.

Flächenschonende Innenentwicklung: Optimale Flächenverwertung durch die bauliche Nachverdichtung und Aufstockung eines bestehenden Gewerbebaus im Norden.

Ökologische Einbindung & Entwässerung: Geordnete Rückhaltung von Oberflächenwasser vor Ort sowie eine landschaftsgerechte Eingrünung unter Erhalt bestehender Gehölzstrukturen.

Schonende Kompensation: Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzungsfunktion.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) führte zu folgenden Festsetzungen und Abwägungsergebnissen:

Boden & Fläche: Maximal 1,21 ha Versiegelung. Der Flächenverbrauch wird durch Innenentwicklung (Aufstockung und Nachverdichtung) minimiert.

Wasserhaushalt: Maximal 0,98 ha neue abflusswirksame Fläche. Der Ausgleich erfolgt durch ein neues 1.000 m³ Rückhaltebecken, eine Abwasserbehandlung und 5 m Mindestabstand zum Bach.

Mensch & Klima: Keine Lärmzunahme für Wohngebiete durch rein interne Betriebskonzentration. Lokale Aufheizungen werden durch westliche Bestandsgehölze abgemildert.

Artenschutz & Biotop (saP): Eine zu fällende Stieleiche wird direkt vor dem Eingriff auf Vogel- und Fledermaushabitate kontrolliert. Nahe Biotop werden geschützt; die Außenbeleuchtung wird insektenschonend ausgeführt.

Kompensation: Der verbleibende Eingriff wird über 0,98 ha externe Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Postmünster unter Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeglichen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Fachstellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB führte zur redaktionellen Korrektur der GRZ-Festsetzungen für Einzelhandel (max. 0,4) und zur Aufnahme optimierter Pflegehinweise für Amphibientümpel in die Festsetzungen. Die naturschutzrechtliche externe Kompensation wurde abgesichert und die Einwände des AELF zur Waldumwandlung zurückgewiesen, da die Pufferfunktion für den Bach Priorität hat.

Darüber hinaus wurden keine grundsätzlichen Einwände formuliert.

4. Begründung der Standort- und Variantenwahl

Eine Standortalternative außerhalb des Plangebiets wurde verworfen, da eine betriebliche Erweiterung und funktionale Verknüpfung mit dem Hauptwerk aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen nur im direkten räumlichen Anschluss an das bestehende Werksgelände sinnvoll ist.

Die gewählte Variante zeichnet sich städtebaulich dadurch aus, dass sie durch die Aufstockung im Norden und die Nutzung von Brachflächen im Südwesten das Prinzip der Innenentwicklung und Nachverdichtung vorrangig umsetzt. Zudem wird durch die synchrone Bereinigung des Alt-Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 ein städtebaulicher Missstand (Diskrepanz zwischen Satzungsrecht und Realität) behoben. Es handelt sich um die flächenschonendste und städtebaulich zielgerichtetste Lösung zur Standortsicherung.

5. Schlussbemerkung

Der Markt Gangkofen erklärt somit, dass die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.

Gangkofen, 01.06.2026


Aichner
Erster Bürgermeister

