

Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan
Fortschreibung, Deckblatt Nr. 41

Begründung

Gefertigt: 26.03.19

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

Präambel

1. Lage und Raumbeziehung

Das Gebiet der Marktgemeinde Gangkofen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist die Marktgemeinde Gangkofen als zentraler Ort (Kleinzentrum) eingestuft. Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes (Nr. 41) befindet sich ca. 1.200 m nordwestlich des historischen Marktplatzes von Gangkofen an der Bahnhofstraße.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Markt Gangkofen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in welchem der Umgriff des vorliegenden Deckblattes (Nr. 41) als Gewerbegebiet dargestellt ist. Für das Gebiet wurde 1989 der Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof" aufgestellt. 1993 wurde ein Deckblatt (Nr. 1) dazu rechtskräftig, welches Grünstrukturen entlang eines wasserführenden Grabens festsetzt.

Der Marktgemeinderat Gangkofen hat nun eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“ im Regelverfahren nach BauGB beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird parallel eingeleitet. Hierbei ist vorgesehen Bereiche, in denen Wohnbebauung überwiegt aus der Abgrenzung des Gewerbegebietes herauszunehmen. Die gegenwärtige Nutzung entspricht einem „Mischgebietes“ (MI).

Die im Flächennutzungsplan dann entgegenstehende Darstellung soll daher mittels eines Deckblattes (Nr. 41) angepasst werden. Den Aufstellungsbeschluss dazu hat der Marktgemeinderat Gangkofen am 02.04.2019 gefasst.

3. Veranlassung

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof" wurden 1989 die vorhandenen kleinteiligen Baustrukturen städtebaulich neu geordnet um örtlichen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, dort expandieren zu können.

Auf einigen Grundstücken jedoch fand in den letzten 30 Jahren keine gewerbliche Entwicklung statt. Stattdessen sind hier bis zuletzt überwiegend Gebäude zu Wohnzwecken in Form von Einfamilienhäusern entstanden.

Die Marktgemeinde Gangkofen nun hat aufgrund dessen für diese Bereiche die Aufhebung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt (Nr. 2) beschlossen. Das Bauleitplanverfahren dazu wird parallel eingeleitet.

Die von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücke sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch als Gewerbegebiet dargestellt und sollen nun mittels des vorliegenden Deckblattes zum FNP als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Dies ist im Einklang mit der gegenwärtigen Nutzung und entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes für die angrenzende Bebauung entlang der Bahnhofstraße nach Osten.

4. Hinweise zur Planung

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit sämtlichen Deckblättern unberührt.

5. Verkehr

Die interne verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist durch vorhandene öffentliche Einrichtungen sichergestellt. Die äußere Erschließung erfolgt ausschließlich über die

Bahnhofstraße im Süden. Diese führt nach Osten zum Marktplatz Gangkofens und bindet dort nach ca. 1,2 km an die überörtliche Staatsstraße St2111 an. Weiterhin besteht die Möglichkeit zur St2111 nach ca. 650 m über die innerörtliche Bergstraße nach Norden abzukürzen. Weiter nach Westen führt die Bahnhofstraße in Richtung Dirnaich wo sie nach ca. 3 km an die B388 anschließt. Eine ausreichende Erschließung des Planungsgebietes ist damit sichergestellt.

6. **Versorgungseinrichtungen**

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind entweder vorhanden oder können durch die Erweiterung vorhandener Anlagen sichergestellt werden.

7. **Immissionsschutz**

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich eine aufgelassene Gleisanlage. Davon gehen keine Immissionen aus.

Bei den angrenzenden Straßen handelt es sich um innerörtliche Verkehrswege bzw. Gemeindeverbindungsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen, welches die Nutzungen im Mischgebiet nicht negativ beeinträchtigen wird.

Die von den Nutzungen im verbleibenden Gewerbegebietes ausgehenden Immissionen sind weiterhin zu dulden.

Weitere Immissionsquellen sind nicht vorhanden. Der Markt Gangkofen sieht daher von einer immissionsschutzfachlichen Untersuchung ab und geht davon aus, dass geforderte Immissionsrichtwerte nach der 16.BImSchV eingehalten werden. Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen. Maßnahmen zum Schutz sind deshalb nicht geplant.

8. **Grünordnung**

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof" setzt Grünstrukturen entlang eines wasserführenden Grabens in nordsüdlicher Richtung fest. Diese sind im Flächennutzungsplan bislang noch nicht dargestellt und sollen nun redaktionell aufgenommen werden. Die übrigen Darstellungen zur Grünplanung bleiben unverändert erhalten.

Planfertiger:

Gangkofen,

.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Markt Gangkofen

.....
Matthäus Mandl, Bürgermeister