Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Fortschreibung, Deckblatt Nr. 44

Begründung

Gefertigt: 12.11.2019 Geändert: 01.09.2020

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.
Die Das Planungsgebiet des vorliegenden Deckblattes liegt am nördlichen Ortsrand Gangkofens zwischen der Bundesstraße B388 im Norden und der innerörtlichen Adalbert-Stifter-Straße im Süden. Die Entfernung zum Ortszentrum Gangkofens (Marktplatz), in südlicher Richtung beträgt ca. 700m.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gangkofen ist im Umgriff des vorliegenden Deckblattes Nr. 44 ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 4.160m² festgesetzt. Der dort ansässige Gewerbebetrieb wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Flächen zum Zwecke einer städtebaulichen Neuordnung an den Markt Gangkofen veräußert. Eine weitere Gewerbenutzung steht dabei nicht mehr zur Diskussion und wäre auch im Widerspruch zu dem im Süden und Osten angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Infolgedessen hat sich der Marktgemeinderat Gangkofen in diesem Umgriff für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entschieden und dazu die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch ein Deckblatt beschlossen. Das westlich angrenzende Mischgebiet (MI) bleibt von der Änderung unberührt.

In einem parallelen Bauleitplanungsverfahren hat der Marktgemeinderat Gangkofen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heiligenbrunnerfeld" mittels eines Deckblattes beschlossen. In genanntem Bebauungsplan ist im Umgriff des Deckblattes Nr. 44 desgleichen ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planung sieht nun die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor.

3. Veranlassung

Durch die Aufgabe der Gewerbenutzung und Umwidmung der Gewerbeflächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet besteht die Möglichkeit das ganze Quartier städtebaulich neu zu ordnen und störende, brachliegende innerörtliche Gewerbeflächen wieder nutzbar zu machen. Damit einhergehend soll auch eine Nachverdichtung stattfinden und so bezahlbarer Wohnraum für junge Familien entstehen.

4. Hinweise zur Planung

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

5. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches wird durch die Verlängerung der innerörtlichen Erschließungsstraße „Am Schmidsöder Weg" sichergestellt. Am Ende der Sackgasse ist ein Wendeplatz mit einem Radius von 6,0 m vorgesehen.
Der östliche Planungsbereich wird über die Adalbert-Stifter-Straße im Süden und den Butzenbacher Weg im Osten ausreichend erschlossen. Über innerörtliche Siedlungsstraßen erreicht man in Richtung Osten und Süden die überregionale Frontenhausener Straße (St 2111) bzw. den ca. 600m entfernten Marktplatz Gangkofens.

6. Versorgungseinrichtungen

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen können durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

7. Immissionsschutz

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die B388 als Immissionsquelle. Die Schallausbreitung auf Höhe des Umgriffs von Deckblatt 44 ist aufgrund der abgesenkten Trassenführung eingeschränkt, allerdings im weiteren Verlauf in Richtung Westen aufgrund der Trassenführung auf einem Damm ungehindert möglich. Entsprechende Belange sind im Rahmen der einzelnen Bauanträge zu berücksichtigen.

Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen; weitere Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht geplant.

8. Vegetationsbestand

Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der östliche Teilbereich wurde vormals gewerblich genutzt und war dementsprechend zum größten Teil überbaut oder vollversiegelt. Nur ein Abstandsstreifen mit ca. 300 m² sowie eine kleine Teilfläche von ca. 450 m² am Nordostrand sind unversiegelt. Die Gebäude des stillgelegten Betriebes werden derzeit abgerissen. Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst noch in dessen näherer Umgebung sind Biotope kartiert.

Planfertiger:

Gangkofen, 06. Mai 2021

.....

Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Markt Gangkofen

.....

Matthäus Mandl, Bürgermeister