

# Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem  
Landschaftsplan  
Fortschreibung, Deckblatt Nr. 54

## Begründung

Gefertigt: 08.07.21

Geändert: 09.05.23

---

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: [info@architekt-bichler.de](mailto: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. 54) befindet sich im Ortsteil Obertrennbach ca. 6 km nördlich von Gangkofen an der Staatsstraße St2111.

### 2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Markt Gangkofen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in welchem der Umgriff des vorliegenden Deckblattes (Nr. 54) als „land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen mit besonderen Aufgaben zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen“, sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Überdies existiert für Obertrennbach eine rechtsverbindliche Innenbereichssatzung. Die Abgrenzung des Deckblattes Nr. 54 zum Flächennutzungsplan liegt dabei zum Teil außerhalb der Abgrenzung der Innenbereichssatzung. Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung soll in einem parallelen Verfahren entsprechend angepasst werden.

Der Marktgemeinderat Gangkofen hat nun die Aufstellung eines Deckblattes Nr. 54 zum Flächennutzungsplan, sowie die Erweiterung der Abgrenzung vorhandener Innenbereichssatzung beschlossen.

### 3. Veranlassung

Angrenzend an die derzeitige Abgrenzung der Innenbereichssatzung besteht in Obertrennbach eine Nachfrage der Nachkommen dort ansässiger Grundstückseigentümer nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern. Die Marktgemeinde möchte dieser Nachfrage durch die Abrundung und Erweiterung des Satzungsgebietes gerecht werden. Flächennutzungsplan und Innenbereichssatzung sollen daher entsprechend fortgeschrieben werden

### 4. Hinweise zur Planung

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

### 5. Verkehr

Obertrennbach liegt westlich der Staatsstraße St2111 von Gangkofen in Richtung Frontenhausen/Marklkofen. Aus Osten führt die Kreisstraße PAN 32, aus Reicheneibach kommend, die Staatsstraße St2111 kreuzend, direkt in das Ortszentrum Obertrennbachs. Von dort aus führt die Kreisstraße, nun als Gemeindeverbindungsstraße (Rampoldstettener Straße), in nordöstlicher Richtung weiter nach Frontenhausen.

Die innere Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt über neu anzulegende private Zuwegungen, ausgehend von der südlich, bzw. östlich angrenzenden Brucker Straße und der vorhandenen öffentlichen Stichstraße an der Rampoldstettener Straße im Norden. Eine öffentliche Erschließung ist nicht vorgesehen. Die Brucker Straße bindet in nordöstlicher Richtung an die innerörtlichen Erschließungsstraßen an. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen ist somit sichergestellt.

### 6. Versorgungseinrichtungen

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

Im südlichen Bereich des Erweiterungsgebietes befindet sich eine 20 KV Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Diese wird auf absehbare Zeit nicht verkabelt. Die erforderlichen

Mindestabstände nach Vorgaben des Energieversorgers sind einzuhalten.

#### 7. Immissionsschutz

Die Erweiterungsflächen befinden sich in Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Im relevanten Erweiterungsbereich und seiner Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit bewirtschafteten Hofstellen, auch keine Betriebe mit Tierhaltung. Die durch Obertrennbach verlaufende Bahntrasse ist baufällig und zwischenzeitlich dauerhaft stillgelegt. Von ihr gehen keine Emissionen aus. Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen. Maßnahmen zum Schutz sind deshalb nicht geplant.

#### 8. Vegetationsbestand

Der Umgriff des Deckblattes Nr. 54 zum Flächennutzungsplan wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Osten grenzen Grünflächen mit einigen Obstbäumen im Umgriff dortiger Hofstellen an. Ansonsten sind im Umfeld von Deckblatt Nr. 54 keine weiteren Grünstrukturen vorhanden.

#### 9. Grünordnerisches Konzept: Ziele und Maßnahmen

Der neu entstehende Ortsrand auf der Nordseite wird durch Baumpflanzungen eingegrünt, die zum Teil auch als Ausgleichsflächen fungieren können. Entsprechend wird ein 7 m breiter Streifen als „gliedernde, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche“ mit überlagernden Signaturen für „Einzelbaum Planung“ dargestellt. Die Konkretisierung der Pflanzmaßnahme, die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung sowie der Nachweis ergänzender Ausgleichsflächen erfolgen im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben.

Planfertiger:

Gangkofen, ..... **20. JUNI 2023** .....



Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Markt Gangkofen



Matthäus Mandl, Bürgermeister

