Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung, Deckblatt Nr. 62

Begründung

Gefertigt: 21.02.23 Geändert: 26.07.23

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. 62) befindet sich ca. 400 m südlich des historischen Marktplatzes von Gangkofen jenseits der Bina an der Ziegelstadelstraße.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Markt Gangkofen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in welchem der Umgriff des vorliegenden Deckblattes (Nr. 62) als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche" dargestellt ist. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Ein westlicher Teilbereich des Umgriffes von Deckblatt Nr. 62 liegt im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung des Marktes Gangkofen, welche 2004 in Kraft getreten ist. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich erfolgte bislang nicht. Nun soll der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach Osten erweitert werden und in diesem Zug in einem parallelen Verfahren der Flächennutzungsplan für den gesamten Bereich angepasst werden. Das Areal soll dabei, wie die westlich und nördlich angrenzenden Gebiete als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt werden.

Den Aufstellungsbeschluss zu Deckblatt 62 hat der Marktgemeinderat Gangkofen am 30.08.2022 gefasst.

3. Veranlassung

Bislang wurde es versäumt, den Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung von 2004 anzupassen. Dies soll nun nachgeholt werden.

Weiterhin wurden an die Marktgemeinde Gangkofen Wünsche der Grundstückseigentümer herangetragen, östlich des Umgriffes der Innenbereichssatzung weitere Flächen in den Innenbereich aufzunehmen, welche derzeit noch im Außenbereich liegen, um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Der Marktrat Gangkofens befürwortet dies und hat daher eine Erweiterung der Innenbereichssatzung beschlossen. Es wird darin eine Abrundung des Dorfgebietes gesehen. Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 62 entsprechend angepasst werden.

4. Hinweise zur Planung

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

5. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über innerörtliche Erschließungsstraßen, welche an die ca. 200 m östlich gelegene überregionale Neumarkter Straße (ST 2111) anbinden. Im Westen wird das Planungsgebiet von der Ziegelstadelstraße aus erschlossen. Eine ausreichende Erschließung ist damit sichergestellt. Im östlichen Bereich soll eine private Erschließungsstraße ausgehend von Königsberg angelegt werden. Diese führt durch das Überschwemmungsgebiet und ist bei einem HQ100 überflutet.

6. Versorgungseinrichtungen

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind entweder vorhanden oder können durch die Erweiterung vorhandener Anlagen sichergestellt werden. Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte 20 kV Freileitung im Süden wurde zwischenzeitlich verkabelt. Die Darstellung im Deckblatt 62 zum FNP wird entsprechend angepasst.

7. Immissionsschutz

Östlich des Planungsgebietes befindet sich die überörtliche Neumarkter Straße (ST 2111), welche direkt durch das Ortszentrum von Gangkofen verläuft. Von ihr ausgehende Emissionen sind weiterhin zu tolerieren. Aufgrund der Distanz und vorhandener Bebauung, sowie Bepflanzung wird zur ST 2111 eine gewisse Abschirmung erreicht.
Bei den anderen angrenzenden Straßen handelt es sich um innerörtliche Verkehrswege mit geringem Verkehrsaufkommen, welches die geplanten Nutzungen im Dorfgebiet nicht negativ beeinträchtigen wird.
Im Dorfgebiet westlich der Ziegelstadelstraße befindet sich ein kleiner dorftypischer metallverarbeitender Familienbetrieb, wovon keine nennenswerten Emissionen ausgehen. Gleiches gilt für das südlich angrenzende Freibad Gangkofens und den südöstlich angrenzenden örtlichen Bauhof der Marktgemeinde.
Weitere Emissionsquellen 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. Vegetationsbestand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Grünstrukturen entlang des nordöstlich angrenzenden Walchbaches, sowie entlang der Ziegelstadelstraße bleiben von der Änderung unberührt. Der Walchbach ist derzeit verrohrt.

Vorhandene Grünstrukturen bestehen in Teilen aus älterem und wertvollerem Laubbaumbestand mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild und teilweise hoher ökologischer Qualität geprägt.

Der für Bebauung und Erschließung vorgesehene Teil des Geltungsbereichs wird derzeit überwiegend ackerbaulich, bzw. als Intensivgrünland genutzt. Weitere Grünstrukturen von besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.

Planfertiger: Gangkofen, ...

.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde: Markt Gangkofen 29. DEZ. 2023

BAYERN MARKT GANGKOFEN

.....
Matthäus Mandl, Bürgermeister