

# Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem  
Landschaftsplan  
Fortschreibung, Deckblatt Nr. 61

## Begründung

Gefertigt: 15.01.2024

Geändert:

---

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9, 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 97-0, Fax 08722 / 969 97-1  
e-mail: [info@architekt-bichler.de](mailto:info@architekt-bichler.de)

## Präambel

### 1. Lage und Raumbeziehung

Die Marktgemeinde Gangkofen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist der Hauptort Gangkofen als zentraler Ort (Kleinzentrum) eingestuft. Das Planungsgebiet liegt ca. 5 km nordöstlich von Gangkofen in Reicheneibach. Von Gangkofen aus führt die Kreisstraße Kr PAN 34 in nördlicher Richtung direkt nach Reicheneibach. Nach Westen bindet der Seemannshausener Weg nach ca. 5 km an das überregionale Straßennetz (ST 2111) an. Das Planungsgebiet umfasst zwei Teilbereiche. Einer davon liegt am westlichen Ortsrand von Reicheneibach südlich des Seemannshausener Weges. Der andere am nordöstlichen Ortsrand unweit der Kreisstraße PAN 32. Es ist jeweils eine Erweiterung des Dorfgebietes in Richtung Westen, bzw. Norden vorgesehen.

### 2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Markt Gangkofen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in welchem das westliche Planungsgebiet am Seemannshausener Weg im Wesentlichen als Grünfläche festgesetzt ist. Ganz im Westen ist eine Parzelle bereits bebaut. Das östliche Planungsgebiet ist als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, bzw. als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Ganz im Osten sind auch dort zwei Parzellen bereits bebaut.

In der Sitzung vom 30.08.2022 hat der Marktgemeinderat Gangkofen für den Ortsteil Reicheneibach die Fortschreibung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mittels Aufstellung eines Deckblattes Nr. 61 beschlossen.

Hierbei soll nun das Dorfgebiet MD in Richtung Westen, bzw. Nordosten geringfügig ausgedehnt, und so der Ortsrand Reicheneibachs sinnvoll abgerundet bzw. erweitert werden. Dabei sollen auch die bereits bebauten Parzellen redaktionell in den Umgriff des Dorfgebietes mit aufgenommen werden. Die Gesamtfläche der westlichen Teilfläche beträgt ca. 3.830 m<sup>2</sup>, die Fläche des östlichen Umgriffs ca. 5.687 m<sup>2</sup>

Der westliche Teilbereich der geplanten Erweiterung liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Reicheneibach von 1988, zuletzt geändert mit der Satzung vom 22.06.2018 und damit im Außenbereich.

Das östliche Planungsgebiet liegt nur mit einer Teilfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> außerhalb des Umgriffes der rechtskräftigen Innenbereichssatzung des Marktes.

In einem parallelen Verfahren soll nun der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung soweit angepasst, bzw. auf einzelne Außenbereichsflächen ausgedehnt werden, dass die zur Bebauung vorgesehenen, sowie bereits bebauten Flächen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches im Innenbereich des Dorfgebietes liegen. Den Aufstellungsbeschluss dazu hat der Marktrat Gangkofens am 30.08.2022 gefasst.

In Deckblatt 61 zum Flächennutzungsplan sollen diese Flächen ebenfalls als Dorfgebiet MD mit Flächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.

### 3. Veranlassung

Ortsansässige Bürger Reicheneibachs, bzw. deren Nachkommen möchten weiterhin in Reicheneibach leben und haben daher beim Markt Gangkofen den Wunsch nach Bauland für Einfamilienhäuser vorgebracht. Die Bauabsichten sind konkret und sollen kurzfristig umgesetzt werden. Der Marktgemeinderat befürwortet grundsätzlich eine Stärkung des Ortsteils

Reicheneibach. Das Dorf wird so durch junge Familien belebt, die Ihre Wurzeln und Ihre Identität in Reicheneibach sehen und den Ort somit zukunftsfähig machen.

Der Marktgemeinderat Gangkofens hat in der Sitzung vom 30.08.2022 beschlossen, das Dorfgebiet Reicheneibachs, also den Innenbereich maßvoll und vertretbar um einige Parzellen zu erweitern und dazu die rechtskräftige Innenbereichssatzung, sowie den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Dies soll zukünftig Bauvorhaben nach §34 BauGB ermöglichen.

Darüber hinaus beabsichtigt der Markt Gangkofen in diesem Zuge den Flächennutzungsplan redaktionell den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen.

#### **4. Hinweise zur Planung**

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

#### **5. Verkehr**

Die Planungsgebiete werden über die Kreisstraße PAN 34, bzw. den Seemannshausener Weg ausreichend erschlossen. Das westliche Planungsgebiet liegt direkt am Seemannshausener Weg. Die Erschließung des nordöstlichen Planungsgebietes erfolgt über eine private Stichstraße, ausgehend von der Kreisstraße PAN 34. Die Erschließung ist damit sichergestellt. Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

#### **6. Versorgungseinrichtungen**

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

#### **7. Immissionsschutz**

Immissionen durch an das Planungsgebiet angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie durch landwirtschaftlichen Verkehr sind zu tolerieren. Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen; besondere Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht geplant.

#### **8. Aktuelle Nutzung und Bestandssituation**

Das östliche Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt, wird jedoch abweichend davon ackerbaulich genutzt, bzw. ist am westlichen Ende bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das östliche Planungsgebiet an der Kreisstraße PAN 34 ist als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, bzw. als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Fläche wird im Norden wie prinzipiell festgesetzt, als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt, während sich südlich des Ackers Wiesenflächen zur Ortsrandeingrünung befinden. Der östliche Teil ist bereits mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Der Flächennutzungsplan setzt dort Flächen für die Landwirtschaft, bzw. Grünflächen als Ortsrandeingrünung fest. Der im Flächennutzungsplan dargestellte zu erhaltende Gehölzbestand ist nicht mehr existent.

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

Im westlichen Teil des Planungsgebietes sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die geplante Bebauung grenzt nach dem Flächennutzungsplan an großzügige Grünflächen an. Tatsächlich wird der Bereich jedoch ackerbaulich genutzt. Bei Bebauung der Parzellen wäre hier die Umsetzung eines Grünstreifens zur südlichen Ortsrandeingrünung wünschenswert. Dieser könnte auch für erforderliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Die ursprünglich vorgesehene Ortsrandeingrünung im Bereich des östlichen Planungsgebietes wird zum Teil aufgegeben. Im Osten sind die eingangs dafür vorgesehenen Flächen bereits bebaut, im Westen ist weitere Bebauung vorgesehen. Die zentral verbleibende Grünfläche soll jedoch erhalten und zur Gliederung der geplanten Baulichkeiten geringfügig erweitert werden.

**10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen

**11. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Durch bauliche Eingriffe im Bereich der ackerbaulich genutzten Flächen sind voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Planfertiger:

Gangkofen, .....

.....  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Markt Gangkofen

.....  
Matthäus Mandl, Bürgermeister